

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 KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 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 kiểm toán độc lập	05 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019	12 - 41
7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	42 - 43



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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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) 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 đã được kiểm toán 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 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019
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 trong năm 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất), kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) 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).
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) 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).

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính (hợp nhất), tình hình hoạt động (hợp nhất) của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các sổ 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) kèm theo.

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

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

TM. Ban Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

Số: 2213/20/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (hợp nhất) kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 09 tháng 4 năm 2020, từ trang 08 đến trang 43, bao gồm Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính (hợp nhất) của 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) và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Điều hành xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại Thuyết minh số V.3, Trả trước cho người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 29.597.483.088 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này ghi trên sổ kế toán bằng các thủ tục kiểm toán khác.

- Tại Thuyết minh số V.14, Phải trả người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 96.235.889.861 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này bằng các thủ tục kiểm toán khác.

Do các hạn chế nêu trên, Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề đó đến Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31/12/2019, kết quả kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng (nếu có) của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Tập đoàn được lập phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Vấn đề cần nhấn mạnh

- Hiện tại, Tập đoàn đang bị các ngân hàng phong tỏa tài khoản. Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đang cưỡng chế việc nộp thuế với số tiền nợ thuế lâu năm (trình bày tại Thuyết minh số V.19) với số tiền là 22.577.410.490 đồng. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp chậm nộp tại ngày 31/12/2019 là 6.047.435.041 đồng. Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số V.14, V.20, Tập đoàn có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với số tiền là 63.584.358.159 đồng. Mặt khác, Tập đoàn đang thực hiện tái cơ cấu tài chính, công ty cũng đã thanh lý một số tài sản, các khoản đầu tư tài chính quan trọng và nhân sự giảm sút đáng kể. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn.
- Tại Thuyết minh số VI.7, Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec), là công ty mẹ của Công ty đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình đã góp tại Công ty cho một đơn vị khác. Hiện nay, Các bên đang tiến hành đàm phán để thực hiện thỏa thuận trên.
- Như trình bày tại Thuyết minh mục VII.5, tại ngày 31/12/2019, lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) là (10.076.169.318) đồng và vốn chủ sở hữu (4.654.064.004) đồng, nợ ngắn hạn của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) cũng vượt quá tài sản lưu động là 4.654.064.004 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con).

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.

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 kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo ngày 10 tháng 04 năm 2019, với ý kiến ngoại trừ và có đoạn nhấn mạnh với nội dung như 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 143.731.437.627 đồng và 55.889.807.808 đồng chưa được đối chiếu xác nhận (1).
- 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 (2).
- Giá trị hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (công ty con) với số tiền 5.522.789.078 đồng, kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính hiện hữu.
- Số tiền ứng trước cho người bán (DNTN Đức Phát Đạt) trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với số tiền 11.020.108.713 đồng, kiểm toán viên chưa thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp về tính hiện hữu, chính xác và khả năng thu hồi.
- Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 có ý kiến kiểm toán ngoại trừ, đồng thời kiểm toán viên chưa thu thập được báo cáo tài chính của các công ty con. Do đó, kiểm toán viên không đánh giá được ảnh hưởng (nếu có) của vấn đề này đến báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.
- Ngoài ra đoạn nhấn mạnh có nêu vấn đề các khoản phải trả khác và các khoản vay đã quá hạn thanh toán (3).

Vấn đề ngoại trừ số (1) và đoạn nhấn mạnh số (3) còn một số vấn đề ảnh hưởng đến năm nay và đã được chúng tôi trình bày ở đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ” và “Vấn đề nhấn mạnh”. Vấn đề số 2 đã được chúng tôi trình bày lại tại Thuyết minh số IV.22.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

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

Hoàng Thái Tân – Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN số 2817 – 2020 – 071 -1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu **VIETVALUES**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		512.856.398.702	680.108.775.550
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	124.338.672	7.696.373.786
111	1. Tiền		124.338.672	7.696.373.786
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		383.504.146.781	571.259.691.626
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	80.321.831.804	89.494.239.561
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	120.652.857.588	188.017.644.403
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	750.000.000	25.928.911.586
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	277.842.744.810	267.812.896.076
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(96.063.287.421)	-
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	6.000.000
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	128.889.848.662	98.513.701.964
141	1. Hàng tồn kho		138.101.989.825	99.589.112.572
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(9.212.141.163)	(1.075.410.608)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		338.064.587	2.639.008.174
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	V.8a	-	156.529.851
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		338.064.587	2.391.070.619
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	V.16	-	91.407.704
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		9.408.141.040	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		3.141.205.817	13.212.894.035
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.9	3.141.205.817	13.212.894.035
222	- Nguyên giá		9.345.371.154	26.427.741.843
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(6.204.165.337)	(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	-	86.505.799.600
231	- Nguyên giá		-	106.545.769.516
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		-	(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		4.422.597.223	18.254.555.647
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	V.8b	27.546.130	2.257.553.439
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	-
269	3. Lợi thế thương mại	V.13	4.395.051.093	15.997.002.208
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		522.264.539.742	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) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		493.815.272.930	687.183.842.832
310	I. Nợ ngắn hạn		465.829.305.916	656.418.459.143
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.14	96.235.889.861	106.403.394.007
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.15	189.743.092.486	181.506.422.850
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.16	5.367.350.955	5.382.114.839
314	4. Phải trả người lao động	V.17	4.255.018.117	2.881.746.542
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.18	22.286.178.019	49.892.515.314
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.19a	70.296.721.898	99.818.961.442
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.20	70.361.556.696	203.179.606.265
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.21	7.283.497.884	7.353.697.884
330	II. Nợ dài hạn		27.985.967.014	30.765.383.689
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		-	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		2.411.321.116	4.986.495.136
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		28.449.266.812	224.980.659.634
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.22	28.449.266.812	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		(201.127.023.849)	(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		(208.368.540.518)	6.533.545.965
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		(110.185.376)	7.819.698.904
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		522.264.539.742	912.164.502.466

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





LÊ BÁ TIÊN

LÊ BÁ TIÊN

NGUYỄN THẾ THANH

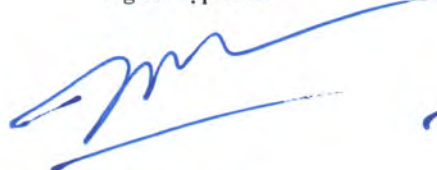


KẾT QUẢ KINH DOANH (HỢP NHẤT)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VNĐ

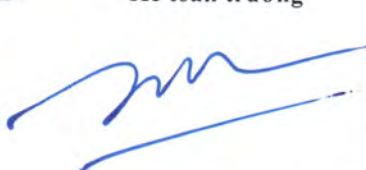
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		155.127.109.798	256.869.385.654
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	13.202.000
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	155.127.109.798	256.856.183.654
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	135.853.871.398	223.272.724.681
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		19.273.238.400	33.583.458.973
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	619.639.898	904.176.047
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	97.091.571.487	20.969.403.118
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		24.160.218.599	20.969.403.118
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	12.049.020.949
25	9. Chi phí bán hàng		-	152.774.037
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	112.825.745.534	18.771.700.062
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(190.024.438.723)	6.642.778.752
31	12. Thu nhập khác		105.653.170	483.173
32	13. Chi phí khác	VI.6	21.280.308.306	230.717.546
40	14. Lợi nhuận khác		(21.174.655.136)	(230.234.373)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(211.199.093.859)	6.412.544.379
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		310.857.356	514.180.795
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		(2.902.611.849)	222.776.789
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(208.607.339.366)	5.675.586.795
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(208.368.540.518)	6.533.545.965
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(238.798.848)	(857.959.170)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	(9.852)	309
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.8	(9.852)	309

Người lập biểu



LÊ BÁ TIÊN

Kế toán trưởng



LÊ BÁ TIÊN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	V.16	(211.199.093.859)	6.412.544.379
	2. Điều chỉnh cho các khoản		204.252.895.851	15.291.280.812
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.9;V.11	3.348.277.197	8.160.010.580
03	- Các khoản dự phòng	V.6;V.7	104.200.017.976	-
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		72.544.382.079	(13.838.132.886)
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	24.160.218.599	20.969.403.118
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(6.946.198.008)	21.703.825.191
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		127.731.578.296	54.432.578.893
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		45.672.657.749	(60.480.671.250)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		(40.395.976.528)	(11.315.822.914)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		13.988.488.275	1.936.097.438
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả	V.18; VI.4	(40.842.928.890)	(6.153.653.049)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.16	(809.879.021)	(3.694.902.763)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.21	(70.200.000)	(386.700.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		98.327.541.873	(3.959.248.454)
	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	V.4	(750.000.000)	(12.200.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.4	25.928.911.586	5.618.000.000
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	619.560.996	19.240.157
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		26.918.472.582	(6.562.759.843)
	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		-	45.030.000
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.20	1.530.000.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.20	(134.348.049.569)	(10.700.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(2.200.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(132.818.049.569)	(12.854.970.000)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(7.572.035.114)	(23.376.978.297)
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	124.338.672	7.696.373.786

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

Tổng Giám Đốc

LÊ BÁ TIẾN

LÊ BÁ TIẾN

NGUYỄN THẾ THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 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

- 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 trong năm của Công ty là thi công xây dựng công trình.

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)

Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu tài chính nên doanh thu năm nay giảm so với năm trước. 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.

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 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019
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%

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 36 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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).

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).

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) 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), 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) và bảng cân đối kế toán (hợp nhất).

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

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) 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) 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.
 - 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: chỉ 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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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:

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 hoàn 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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 nợ 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
 - 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 tương 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**I. 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 năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	11.465.131	618.984.490
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	112.873.541	7.007.389.296
Cộng	<u>124.338.672</u>	<u>7.696.373.786</u>

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>64.482.243.088</i>	<i>76.522.885.847</i>
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec)	-	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	-	-
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	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	7.850.203.652	44.748.000
- Công ty CP Tổng Công ty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	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	6.365.539.494	82.718.400
- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	23.735.144.709	24.981.208.709
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	-	-
- Công ty CP KTXD và VLXD Cotec	80.559.360	-
- Công ty CP KTXD An Pha	55.000.000	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>15.839.588.716</i>	<i>12.971.353.714</i>
- CTY CP BĐS Thuận Phong	10.980.000.000	-
- Các khách hàng khác	4.859.588.716	12.971.353.714
Cộng	<u>80.321.831.804</u>	<u>89.494.239.561</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước cho các bên liên quan	15.080.000	29.699.238.995
- Công ty CP Tổng công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	17.262.850.000
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	-	-
- 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	120.637.777.588	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	14.096.358.355	23.973.847.443
- Công ty TNHH XNK và Đầu tư Havina (*)	4.188.660.726	3.688.660.726
- Các nhà cung cấp khác (*)	25.408.822.362	53.711.961.094
Cộng	<u>120.652.857.588</u>	<u>188.017.644.403</u>

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu về cho vay các bên liên quan	-	25.928.911.586
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	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	750.000.000	-
- Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac ⁽¹⁾	750.000.000	-
- Các đối tượng khác	-	-
Cộng	<u>750.000.000</u>	<u>25.928.911.586</u>

(1) 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	253.378.087.550	-	246.337.134.725	-
- Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng ⁽¹⁾	104.121.597.400	-	128.042.426.938	-
- Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn			33.453.305.470	
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	-	933.560.905	-
- Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.832.874.181	-	2.012.874.181	-
- Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng An Pha	69.021.465.654	-	68.728.340.416	-
- Ông Đào Đức Nghĩa	72.750.000.000	-	6.850.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà Cotec	93.470.315	-	757.946.815	-
- Đào Đức Cương (phải thu về chuyển nhượng cổ phần)	5.558.680.000	-	5.558.680.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	24.478.157.260	(153.962.000)	21.475.761.351	-
- Tạm ứng của nhân viên công ty	19.914.779.340	(153.962.000)	18.952.781.245	-
- Ký quỹ, ký cược	717.600.000	-	13.000.000	-
- Các khoản phải thu khác	3.832.277.920	-	2.509.980.106	-
Cộng	277.842.744.810	(153.962.000)	267.812.896.076	-

⁽¹⁾ Các khoản phải thu Công ty CP Xây dựng và Việt liệu Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm phải thu chuyển nhượng cổ phần và phải thu lãi cho vay.

5.b Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		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	-

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng quá hạn	Trên 3 năm	6.228.977.100	-	-	-	-
- Phải thu khác quá hạn	Trên 3 năm	70.452.775.698	55.000.000	-	-	-
- Tạm ứng quá hạn	Trên 3 năm	10.770.066.183	-	-	-	-
- Trả trước cho người bán quá hạn	Trên 3 năm	8.666.468.440	-	-	-	-
Cộng		96.118.287.421	55.000.000		-	-

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		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 ^(*)	138.101.989.825 (9.212.141.163)	-	99.589.112.572 (1.075.410.608)	-
- Thành phẩm	-	-	-	-
- Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng	138.101.989.825 (9.212.141.163)	-	99.589.112.572 (1.075.410.608)	-

^(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chi phí các dự án đang xây dựng dở dang, bao gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Dự án KDC Phú Xuân 1	31.238.704.472	27.479.306.825
- Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – Hà Nội	47.788.876.398	34.069.813.130
- Dự án Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An ^(**)	20.304.850.392	6.510.468.637
- Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định ^(**)	24.863.326.922	3.232.081
- Các dự án khác	13.906.231.641	31.526.291.899
Cộng	138.101.989.825	99.589.112.572

^(**)Như trình bày tại mục V.20 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, Dự án Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An và Bệnh viện Đa khoa Bình Định đang được Công ty thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay. Tổng giá trị công trình dở dang là 45.168.177.314 đồng.**8. Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn****8.a Chi phí trả trước ngắn hạn**

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

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8.b Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình	-	571.197.959
Đồ dùng văn phòng	27.546.130	234.007.307
Chi phí sửa chữa văn phòng	-	325.782.319
Cộng	<u>27.546.130</u>	<u>1.130.987.585</u>

9. Tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
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 năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng do mua mới	-	-	-	-	-	-
- XD/CB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	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 năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.080.189.977</u>	<u>977.878.450</u>	<u>7.287.302.727</u>	<u>9.345.371.154</u>
Trong đó:						
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 năm	-	-	17.000.004	53.987.880	957.024.715	1.028.012.599
- Khấu hao trong kỳ	-	-	17.000.004	53.987.880	957.024.715	1.028.012.599
Giảm trong năm	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 năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.026.356.660</u>	<u>890.308.249</u>	<u>4.287.500.428</u>	<u>6.204.165.337</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	<u>3.542.037.072</u>	<u>2.908.107.997</u>	<u>70.833.321</u>	<u>141.558.081</u>	<u>6.550.357.564</u>	<u>13.212.894.035</u>
Số cuối năm	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53.833.317</u>	<u>87.570.201</u>	<u>2.999.802.299</u>	<u>3.141.205.817</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	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 năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	300.000.000	32.000.000	332.000.000
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-

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 năm	-	-
Giảm trong năm	106.545.769.516	106.545.769.516
- Thanh lý trong năm	106.545.769.516	106.545.769.516
Số cuối năm	-	-
<i>Trong đó:</i>		
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	20.039.969.916	20.039.969.916
Khấu hao trong năm	2.320.264.598	2.320.264.598
Giảm trong năm	22.360.234.514	22.360.234.514
- Thanh lý	22.360.234.514	22.360.234.514
Số cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	86.505.799.600	86.505.799.600
Số cuối 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 năm			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	-	-	-	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

12b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			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 Hằng 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 Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

12c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			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

- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec

- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn⁽¹⁾**Cộng**

Số đầu năm	Phân bổ trong năm	Thanh lý công ty con	Số cuối năm
5.493.813.867	(1.098.762.774)	-	4.395.051.093
10.503.223.341	-	(10.503.223.341)	-
15.997.002.208	(1.098.762.774)	(10.503.223.341)	4.395.051.093

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

14. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	440.321.758	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	260.194.226	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
- Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec	-	8.302.705.313
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	95.795.568.103	97.750.986.862
- Công ty TNHH Trường An	7.632.215.599	8.364.932.736
- Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam – Chi nhánh Phía Nam	3.236.174.495	-
- Công ty CP Taca	7.137.570.081	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	3.812.533.000	4.352.608.000
- Công ty CP VLXD Thế giới Nhà	4.286.674.062	-
- Các nhà cung cấp khác	64.411.859.663	73.967.961.872
Cộng	<u>96.235.889.861</u>	<u>106.403.394.007</u>

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 43.685.098.170 đồng. Theo giải trình của Ban Giám đốc, Công ty đang tái cơ cấu tài chính và có kế hoạch thanh toán trong thời gian sắp tới.

15. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	184.815.616.916	163.599.002.098
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	147.610.416.916	151.873.748.916
- Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	36.664.000.000	-
- 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	213.200.000
- Công ty CP TM & DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	168.000.000	168.000.000
- Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	160.000.000	160.000.000
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	4.927.475.570	17.907.420.752
- Các khách hàng khác	4.927.475.570	17.907.420.752
Cộng	<u>189.743.092.486</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	2.154.777.897	-	3.115.116.318	(221.845.007)	5.048.049.208	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	499.021.665	-	310.857.356	(809.879.021)	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	491.076.396	-	332.052.992	(520.549.865)	302.579.523	-
- Thuế môn bài	-	-	6.000.000	(6.000.000)	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.237.238.881	91.407.704	110.000.000	(2.239.108.953)	16.722.224	-
Cộng	5.382.114.839	91.407.704	3.874.026.666	(3.797.382.846)	5.367.350.955	-

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(211.199.093.859)	6.412.544.379
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	61.097.010.682	827.567.611
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	61.097.010.682	827.567.611
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(150.102.083.177)	7.240.111.990
Thu nhập tính thuế	-	7.240.111.990
Chuyển lỗ của các công ty con	-	(4.669.208.013)
Thu nhập tính thuế	-	2.570.903.977
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo kết quả kinh doanh trong năm	-	514.180.795
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tại Bình Dương	310.857.356	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	310.857.356	514.180.795

17. Phải trả người lao động

Là lương còn phải trả cho nhân viên đến 31/12/2019.

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 TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí phải trả tiền thuê văn phòng	1.380.460.867	12.348.561.582
- Chi phí lãi vay phải trả (*)	20.589.501.273	37.272.211.564
- Chi phí phải trả công ty du lịch	316.215.879	271.742.168
Cộng	<u>22.286.178.019</u>	<u>49.892.515.314</u>

(*) Trong đó, lãi vay phải trả đã quá hạn thanh toán là 19.899.259.989 đồng (xem tại thuyết minh V.20).

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác cho các bên liên quan	17.563.231.209	35.642.671.711
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	15.930.000	16.928.788.776
- Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	110.880.000	-
- Công ty CP ĐT và SX Cotec	763.836.509	-
- Công ty CP ĐT và PT Nhà đất Cotec	157.034.700	-
- 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 Tin Thành Sài Gòn	-	1.540.861.411
- Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
- Ông Đào Đức Nghĩa	643.000.000	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
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	52.733.490.689	64.176.289.731
- Kinh phí, đoàn phí công đoàn	1.208.741.093	1.372.222.930
- BHXH, BHYT, BHTN(*)	6.146.444.418	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	12.668.071.746	23.887.773.699
Cộng	<u>70.296.721.898</u>	<u>99.818.961.442</u>

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Tập đoàn có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán của Cơ quan Bảo hiểm xã hội (với số tiền là 6.047.435.041 đồng) cũng như các khoản nợ tiền thuế từ Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh. 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. Theo giải trình của Ban Giám đốc, Công ty đang tái cơ cấu tài chính và có kế hoạch thanh toán trong thời gian sắp tới.

19.b Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</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	<u>25.574.645.898</u>	<u>21.511.785.234</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	16.050.902.803	16.050.902.803	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 Đầu tư và Phát triển nhà An Pha	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-
- Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	-	-	5.300.000.000	5.300.000.000
- Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng Cotec	250.000.000	250.000.000	-	-
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	54.310.653.893	54.310.653.893	183.358.703.462	183.358.703.462
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-CN Tp.HCM ⁽²⁾	54.310.653.893	54.310.653.893	90.000.000.000	90.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN 3/2	-	-	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
Cộng	70.361.556.696	70.361.556.696	203.179.606.265	203.179.606.265

⁽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 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. Chi tiết xem tại mục V.7.

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

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Giảm do thanh lý công ty con	Số cuối năm
- Vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn đến hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	203.179.606.265	1.530.000.000	(99.353.049.569)	(34.995.000.000)	70.361.556.696
Cộng	203.179.606.265	1.530.000.000	(99.353.049.569)	(34.995.000.000)	70.361.556.696

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các khoản vay và lãi vay đã quá hạn thanh toán:

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị nợ gốc vay	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn	Giá trị nợ gốc vay	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	54.310.653.893	19.899.259.989		148.363.703.462	35.526.353.916	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	54.310.653.893	19.899.259.989	Từ 2-3 năm	90.000.000.000	5.013.529.885	Từ 1-2 năm
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2	-	-	-	58.363.703.462	30.512.824.031	Từ 1-2 năm
Cộng	54.310.653.893	19.899.259.989		148.363.703.462	35.526.353.916	

21. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu tiền thưởng	Chi trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.353.697.884	-	-	(70.200.000)	7.283.497.884
Cộng	7.353.697.884	-	-	(70.200.000)	7.283.497.884

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

	Tỷ lệ (%)	Số cuối năm	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
- 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:	-

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</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 năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

22.d Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu xây dựng	4.967.203.631	227.696.023.118
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	16.359.687.985	16.513.074.900
- Kinh doanh nội thất	-	11.184.009.091
- Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất	15.454.545.455	-
- Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	116.798.181.818	-
- Doanh thu tư vấn, thiết kế và khác	1.547.490.909	1.463.076.545
Cộng	<u>155.127.109.798</u>	<u>256.856.183.654</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn xây dựng công trình	3.056.825.044	212.377.696.466
- Giá vốn kinh doanh nội thất	-	3.185.643.238
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	7.785.980.235	6.054.757.209
- Giá vốn chuyển nhượng quyền thuê đất	17.903.151.275	-
- Giá vốn chuyển nhượng tài sản trên đất	95.591.814.884	-
- Giá vốn tư vấn, thiết kế	2.303.958.797	1.654.627.768
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	9.212.141.163	-
Cộng	<u>135.853.871.398</u>	<u>223.272.724.681</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi tiền gửi	144.259.543	19.240.157
- Cổ tức được chia	449.427.050	-
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	884.935.890
Cộng	<u>619.560.996</u>	<u>904.176.047</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí lãi vay	24.160.218.599	20.969.403.118
- Lỗ thanh lý công ty con, công ty liên kết, đầu tư khác	72.931.352.888	-
Cộng	<u>97.091.571.487</u>	<u>20.969.403.118</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí cho nhân viên	7.835.497.558	7.974.996.221
- Chi phí vật liệu quản lý	236.039.129	496.653.883
- Chi phí đồ dùng văn phòng	463.861.185	527.265.944
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.000.004	3.216.400.447
- Thuế, phí và lệ phí	438.587.434	100.520.217
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	96.063.287.421	-
- Phân bổ chi phí lợi thế thương mại	1.098.762.774	3.199.407.442
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	6.672.710.029	3.256.455.908
Cộng	<u>112.825.745.534</u>	<u>18.771.700.062</u>

6. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm 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	19.806.777.756	230.717.546
Cộng	<u>21.280.308.306</u>	<u>230.717.546</u>

7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(208.368.540.518)	6.533.545.965
- 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	(208.368.540.518)	6.533.545.965
- 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>(9.852)</u>	<u>309</u>

8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(208.368.540.518)	6.533.545.965
- 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	(208.368.540.518)	6.533.545.965
- 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)	<u>(9.852)</u>	<u>309</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.657.294.248	254.397.877.926
- Chi phí nhân công	11.611.345.651	31.372.912.216
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.348.277.197	8.268.329.180
- Lợi thế thương mại	1.098.762.774	3.199.407.442
- Chi phí dự phòng	104.200.017.976	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	5.590.805.473	28.690.470.246
Cộng	<u>213.506.503.319</u>	<u>325.928.997.010</u>

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) 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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lương và thù lao	779.426.000	895.587.000
- Cổ tức	-	-
Cộng	<u>779.426.000</u>	<u>895.587.000</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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Hằng 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**

	Năm nay	Năm trước
- Chi trả tiền vay cho Công ty	13.000.000.000	4.200.000.000
- Mua cổ phần Công ty liên kết	10.300.000.000	18.050.000.000
- Cấn trừ công nợ	20.850.685.589	23.691.252.233
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	290.799.360	-
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	140.160.000	600.000.000
- Phải trả thi công công trình	-	15.121.120.371
- Điều chỉnh cổ tức	-	200.070.922
- Trả cổ tức	-	1.000.000.000
- Thu lãi tiền vay	-	68.000.000
- Thu tiền mượn	-	6.314.830.000
- Trả lãi vay	-	737.819.178
- Trả nợ thi công công trình	-	6.200.000.000

Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

	Năm nay	Năm trước
Mua máy móc thiết bị, nhà xưởng	6.403.279.882	-
Thanh toán hộ Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	2.549.390.244	-
Lãi vay phải thu Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	-	721.637.842
Trả tiền vay	-	915.000.000

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Trả tiền cung cấp dịch vụ thi công công trình	-	10.917.854.051
Cần trừ công nợ	23.108.449.408	2.208.691.475
<i>Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng, dịch vụ	159.300.000	15.911.210.228
Trả tiền thuê văn phòng	170.000.000	29.490.000.000
Chuyển tiền vay cho Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á	-	8.342.103.035
Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á chuyển trả tiền vay	-	2.000.000.000
Cần trừ công nợ	1.817.314.000	11.061.608.173
<i>Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cho mượn	250.000.000	-
Mượn	1.280.000.000	-
Cần trừ công nợ	30.436.557.712	-
Chuyển tiền mượn	81.328.000	1.002.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.000.000	-
<i>Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.058.143.483	2.790.684.317
Thu tiền cho thuê văn phòng	-	400.000.000
<i>Công ty CP Hằng Hà</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	193.730.000
Cần trừ công nợ	-	213.103.000
<i>Công ty TNHH Kim Huỳnh</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	1.850.000.000	-
Trả tiền vay	1.670.000.000	50.000.000
<i>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cần trừ công nợ	-	29.125.259
<i>Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	148.500.000	782.124.144
Doanh thu thi công xây dựng	-	67.574.363.342
Mượn	13.500.000	-
Thu tiền thi công xây dựng	-	66.581.371.063

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Công ty CP BV Hữu nghị Đa khoa Nghệ An</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	135.000.000	616.683.199
Doanh thu thi công xây dựng	3.631.665.455	192.376.078.619
Mượn	13.500.000	-
Thu tiền thi công xây dựng	-	253.949.677.572

<i>Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi vay phải trả	-	332.252.055
Cần trừ công nợ	16.025.442.854	160.438.356
Trả tiền com	145.000.000	-
Phải trả tiền com	1.498.377.372	84.945.000
Thu tiền nợ	-	12.150.014.226
Trả tiền vay	-	700.000.000
Trả nợ tiền mua vật tư và khác	-	8.523.890.000

<i>Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Bình Định</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	2.875.465.455
Phải trả tiền com	-	86.755.000

<i>Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	3.163.012.000
Phải trả tiền com	-	86.755.000
Thu tiền công trình	-	3.163.012.000
Trả nợ	-	132.255.000

<i>Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu</i>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu thi công công trình	-	-
Phải trả cung cấp dịch vụ	50.000.000	400.000.000
Trả nợ	-	540.000.000

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.

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.

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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Năm nay	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.798.181.818	38.328.927.980	155.127.109.798
- Giá vốn hàng bán	95.591.814.884	52.563.321.847	148.155.136.731
Lợi nhuận gộp	21.206.366.934	(14.234.393.867)	6.971.973.067

Năm trước	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	256.856.183.654	256.856.183.654
- Giá vốn hàng bán	-	223.272.724.681	223.272.724.681
Lợi nhuận gộp	-	33.583.458.973	33.583.458.973

- 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 hàng tồn kho để đảm bảo cho các khoản vay của các ngân hàng (xem tại mục V.7). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 45.168.177.314 đồng.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tập đoàn không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2019 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2019.

5. Khả năng hoạt động liên tục

Tại ngày 31/12/2019, lợi nhuận sau thuế của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) là (10.076.169.318) đồng và vốn chủ sở hữu là (4.654.064.004) đồng, nợ ngắn hạn của Công ty cũng vượt quá tài sản lưu động là 4.654.064.004 đồng. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con). Tuy nhiên, Ban Giám đốc cam kết Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) sẽ hoạt động trong ít nhất là 12 tháng tới. Do vậy, Báo cáo tài chính của Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (công ty con) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được lập dựa trên giả thiết Công ty 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)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec), là công ty mẹ của Công ty đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình đã góp tại Công ty cho một đơn vị khác. Hiện nay, Các bên đang tiến hành đàm phán để thực hiện thỏa thuận trên.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



LÊ BÁ TIỀN

LÊ BÁ TIỀN

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) (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

PHỤ LỤC SỐ 01: TÌNH HÌNH TĂNG GIẢM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ 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	I	2	3	3	5	6	7
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018							
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 năm	-	-	-	-	6.733.616.887	45.030.000	6.778.646.887
- Lãi trong năm	-	-	-	-	6.533.545.965	-	6.533.545.965
- Tăng vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	45.030.000	45.030.000
- Tăng khác	-	-	-	-	200.070.922	-	200.070.922
Giảm trong năm	-	-	-	-	(32.578.467.316)	(910.851.671)	(33.489.318.987)
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	-	(857.959.170)	(857.959.170)
- 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)
- Giảm khác do hồi tố	-	-	-	-	(32.372.543.574)	-	(32.372.543.574)
Tại ngày 31/12/2018	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(12.525.515.307)	7.819.698.904	224.980.659.634

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019

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 năm	-	-	-	-	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 năm	-	-	-	-	(208.368.540.518)	(7.929.884.280)	(216.298.424.798)
- Lỗ trong kỳ	-	-	-	-	(208.368.540.518)	(238.798.848)	(208.607.339.366)
- Tất 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 31/12/2019	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(201.127.023.849)	(110.185.376)	28.449.266.812

(*) Chi tiết tình hình tăng giảm Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tại ngày 01/01/2019	Lãi/(Lỗ) trong năm	Thanh lý công ty con	Tại ngày 31/12/2019
CTY CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	128.613.472	(238.798.848)	-	(110.185.376)
CTY CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	7.691.085.432	-	(7.691.085.432)	-
Cộng	7.819.698.904	(238.798.848)	(7.691.085.432)	(110.185.376)

Người lập biểu



LÊ BÁ TIẾN

Kế toán trưởng



LÊ BÁ TIẾN

