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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 1 NĂM 2020

KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2020

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ I NĂM 2020 KẾT THÚC TẠI NGÀY 31 THÁNG 03 NĂM 2020

NỘI DUNG ***TRANG***

Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 30 tháng 09 năm 2018 (Mẫu số B 01 – DN/HN)	1 - 2
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất (Mẫu số B 02 – DN/HN)	3
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất (Mẫu số B 03 – DN/HN)	4
Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (Mẫu số B 09 – DN/HN)	5 - 35

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31-03-2020	Tại ngày 01-01-2020
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**524.846.898.765**	**512.856.398.702**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	5	**132.197.263**	**124.338.672**
1. Tiền	111		132.197.263	124.338.672
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**		-	
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**392.751.448.881**	**383.504.146.781**
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	6	80.432.131.804	80.321.831.804
2. Trả trước người bán ngắn hạn	132	7	123.563.157.588	120.652.857.588
3. Phải thu cho vay ngắn hạn	135	8	750.000.000	750.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	277.940.144.810	277.842.744.810
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(89.898.985.321)	(96.063.287.421)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		(35.000.000)	
III. Hàng tồn kho	**140**	10	**130.920.680.726**	**128.889.848.662**
1. Hàng tồn kho	141		138.102.895.128	138.101.989.825
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(7.182.214.402)	(9.212.141.163)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**1.042.571.895**	**338.064.587**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	11	1.042.571.895	338.064.587
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	-	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**(300.179.268)**	**9.408.141.040**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**990.188.000**	**990.188.000**
1 Phải thu cho vay dài hạn	215	8	-	
2, Phải thu dài hạn khác	216	9	990.188.000	990.188.000
II. Tài sản cố định	**220**		**2.739.412.203**	**3.141.205.817**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	2.739.412.203	3.141.205.817
Nguyên giá	*222*		9.345.371.154	*9.345.371.154*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		(6.605.958.951)	*(6.204.165.337)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	-	-
Nguyên giá	*228*		332.000.000	*332.000.000*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		(332.000.000)	*(332.000.000)*
III. Bất động sản đầu tư	**230**	14	-	
Nguyên giá	*231*		-	
Giá trị hao mòn luỹ kế	*232*		-	
IV. Tài sản dở dang dài hạn	**240**		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	15	**(8.168.297.532)**	**854.150.000**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	
2. Đầu tư góp vốn vào khác	253		852.150.000	852.150.000
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**4.138.518.061**	**4.422.597.223**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		8.873.736	27.546.130
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		9.299.699	-
3. Lợi thế thương mại	269	16	4.120.344.626	4.395.051.093
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**		**524.546.719.497**	**522.264.539.742**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 01-DN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Tại ngày 31-03-2020	Tại ngày 01-01-2020
C - NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**498.022.686.689**	**493.815.272.930**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**471.369.833.014**	**465.829.305.916**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17	96.250.497.169	96.235.889.861
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18	219.853.392.486	189.743.092.486
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	5.367.350.955	5.367.350.955
4. Phải trả người lao động	314		4.117.018.117	4.255.018.117
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	23.526.298.070	22.286.178.019
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20	-	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	21	70.275.221.898	70.296.721.898
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	44.696.556.435	70.361.556.696
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		7.283.497.884	7.283.497.884
II. Nợ dài hạn	**330**		**26.652.853.675**	**27.985.967.014**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20	-	-
2. Phải trả dài hạn khác	337	21	25.574.645.898	25.574.645.898
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	(500.000.000)	-
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.578.207.777	2.411.321.116
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**26.524.032.808**	**28.449.266.812**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	23	**26.524.032.808**	**28.449.266.812**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	*411a*		*211.500.000.000*	*211.500.000.000*
Cổ phiếu ưu đãi	*411b*		-	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	19.789.196.619
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(203.245.577.510)	(201.127.023.849)
Lợi nhuận chưa phân phối luỹ kế đến cuối kỳ trước	*421a*		*(201.306.165.964)*	*7.241.516.669*
Lợi nhuận chưa phân phối kỳ này	*421b*		*(1.939.411.546)*	*(208.368.540.518)*
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		83.134.281	(110.185.376)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**524.546.719.497**	**522.264.539.742**

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

Võ Nhật Quang
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã	Thuyết	Quý 1		Lũy kế từ đầu năm đến	
				Năm 2020	Năm 2019	31/3/2020	31/3/2019
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**1**	24	**-**	**14.683.240.779**	**-**	**14.683.240.779**
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	2		-	-	-	
3	**Doanh thu thuần bán hàng, cung cấp dịch vụ**	**10**		**-**	**14.683.240.779**	**-**	**14.683.240.779**
4	Giá vốn hàng bán	11	25	-	8.517.890.005	-	8.517.890.005
5	**Lợi nhuận gộp bán hàng, cung cấp dịch vụ**	**20**		**-**	**6.165.350.774**	**-**	**6.165.350.774**
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	792	(216.484.632)	792	(216.484.632)
7	Chi phí tài chính	22	27	1.073.478.232	3.737.800.531	1.073.478.232	3.737.800.531
	Trong đó: Chi phí lãi vay	*23*		*1.073.478.232*	3.737.800.531	*1.073.478.232*	*3.737.800.531*
8	Phần lời/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-	-	
9	Chi phí bán hàng	25	28	-	-	-	
10	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	990.069.106	2.043.413.715	990.069.106	2.043.413.715
11	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**30**		**(2.063.546.546)**	**167.651.896**	**(2.063.546.546)**	**167.651.896**
12	Thu nhập khác	31	29	124.135.000	32.218	124.135.000	32.218
13	Chi phí khác	32	30	-	4.000.000	-	4.000.000
14	**Lợi nhuận khác**	**40**		**124.135.000**	**(3.967.782)**	**124.135.000**	**(3.967.782)**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**	**50**		**(1.939.411.546)**	**163.684.114**	**(1.939.411.546)**	**163.684.114**
16	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31	-	52.414.177	-	52.414.177
17	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	32	-	-	-	
18,	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	**60**		**(1.939.411.546)**	**111.269.937**	**(1.939.411.546)**	**111.269.937**
19,	Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(1.939.411.546)	124.122.708	(1.939.411.546)	124.122.708
20,	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(10.859.901)	(12.852.771)	(10.859.901)	(12.852.771)
21,	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	33	**(92)**	**6**	**(92)**	**6**

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

Võ Nhật Quang
Phụ trách kế toán

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2020

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Đơn vị: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019	Từ 01/01/2019 đến 31/03/2019
I.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh**				
1	***Lợi nhuận trước thuế***	***01***		***(1.939.411.546)***	***163.684.114***
2	***Điều chỉnh cho các khoản***				
	Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	02		676.500.081	984.372.516
	(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư khác	05		-	-
	Chi phí lãi vay	06		1.073.478.232	3.737.800.531
3	***Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***	***08***		***(189.433.233)***	***4.885.857.161***
	(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		9.951.809.408	6.504.016.733
	(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		905.303	33.107.421.728
	Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		111.636.354.855	(41.209.852.601)
	(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		(18.672.394)	177.071.964
	Tiền lãi vay đã trả	14			
	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		-	(14.300.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		**20**		***121.380.963.939***	***3.450.214.985***
II.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư**				
1	Chi tiền cho vay				
2	Tiền thu hồi cho vay				
3	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27			(216.484.632)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		**30**		-	***(216.484.632)***
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				-
1	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu nhận vốn góp của chủ sở hữu	31			
2	Tiền thu từ đi vay	33			250.000.000
3	Tiền trả nợ gốc vay	34		(30.000.000.261)	(7.319.000.000)
3.	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35			
4	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		**40**		***(30.000.000.261)***	***(7.069.000.000)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		**50**		**91.380.963.678**	**(3.835.269.647)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		**60**		**124.338.672**	**7.696.373.786**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		61		-	-
TIỀN & TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN CUỐI KỲ		**70**		**91.505.302.350**	**3.861.104.139**

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

Võ Nhật Quang
Phụ trách kế toán

Nguyễn Thế Thanh
Tổng giám đốc

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh thay đổi lần thứ 13, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu, mệnh giá mỗi cổ phiếu là 10.000 VND.

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2020 là 15 người (ngày 31 tháng 12 năm 2019: 40 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (Tiếp theo)

Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

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

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

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

Năm tài chính

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

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

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

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

Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu (chi tiết xem nội dung trình bày dưới đây) và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Hợp nhất kinh doanh

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế thương mại. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Hợp nhất kinh doanh (Tiếp theo)

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu được xác định trên cơ sở tỷ lệ của cổ đông không kiểm soát trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng được ghi nhận.

Đầu tư vào công ty liên kết

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

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản góp vốn liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào phần tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó (bao gồm bất kể các khoản góp vốn dài hạn mà về thực chất tạo thành đầu tư thuần của Công ty tại công ty liên kết đó) không được ghi nhận.

Trong trường hợp một công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch với một công ty liên kết với Công ty, lãi/lỗ chưa thực hiện tương ứng với phần góp vốn của Công ty vào công ty liên kết, được loại trừ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết, hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế kinh doanh đó là 10 năm (theo VAS11- Hợp nhất kinh doanh, thời gian hữu dụng ước tính tối đa không quá 10 năm).

Lợi thế kinh doanh có được từ việc mua công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát được tính vào giá trị ghi sổ của công ty liên kết và cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Lợi thế kinh doanh từ việc mua các công ty con được trình bày riêng như một loại tài sản có khác trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

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

Công cụ tài chính (Tiếp theo)

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

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

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

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

Nợ phải thu

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

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản thuê hoạt động

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

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

	Số năm khấu hao
Nhà cửa và vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	06 – 20
Phương tiện vận tải	06 – 10
Thiết bị văn phòng	03 – 08
Tài sản khác	03 – 10

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm kế toán và thương hiệu. Hiện tại, các tài sản cố định vô hình này đã khấu hao hết giá trị.

Bất động sản đầu tư

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

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

Các khoản trả trước

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

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

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

Ghi nhận doanh thu

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

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

Thuế

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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

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

Bên liên quan

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

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Công ty mẹ
Công ty CP Tư vấn & Đầu tư Cotec	Công ty con
Công ty CP Đầu tư & Sản xuất Cotec Sài Gòn	Cùng tập đoàn
Công ty CP Hằng Hà	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	Cùng tập đoàn
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Cùng tập đoàn
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Cùng tập đoàn
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Cùng tập đoàn
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Cùng tập đoàn
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	Cùng tập đoàn
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	Cùng tập đoàn

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Tiền mặt	27.145.870	11.465.131
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	105.051.393	112.873.541
Cộng	**132.197.263**	**124.338.672**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	**77.037.358.171**	**75.462.243.088**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	150.000.000	80.559.360
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	55.000.000	55.000.000
Công ty CP Hằng Hà	26.395.795.873	26.395.795.873
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	7.850.203.652	7.850.203.652
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	6.436.469.394	6.365.539.494
Công ty CP Tổng Cty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	21.000.000	
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	23.735.144.709	23.735.144.709
Công ty CP Bất động sản Thuận Phong	10.980.000.000	10.980.000.000
Công ty TNHH Pou Sung Việt Nam	1.147.520.000	
Các khách hàng khác	266.224.543	
b) Phải thu ngắn hạn của khách hàng	**3.394.773.633**	**4.859.588.716**
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.159.978.519	
Các khách hàng khác	2.234.795.114	4.859.588.716
Cộng	**80.432.131.804**	**80.321.831.804**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	**-**	**15.080.000**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	-	
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	-	
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Nghệ An	-	15.080.000
b. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**123.563.157.588**	**120.637.777.588**
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	25.973.847.443	14.096.358.355
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
Đối tượng khác	20.645.374.000	29.597.483.088
Cộng	**123.563.157.588**	**120.652.857.588**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a) Ngắn hạn	**750.000.000**	**750.000.000**
Cty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac	750.000.000	750.000.000
b) Dài hạn	**-**	**-**
Cộng	**750.000.000**	**750.000.000**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

9. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Ngắn hạn	**277.940.144.810**	**277.842.744.810**
a1. Phải thu khác các bên liên quan	**253.346.564.352**	**253.284.617.235**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	100.173.010.341	104.121.597.400
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng An Pha (ii)	68.871.465.654	69.021.465.654
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.832.874.181	1.832.874.181
Ông Đào Đức Nghĩa	72.750.000.000	72.750.000.000
Ông Nguyễn Thế Thanh	1.351.844.340	
Ông Đào Đức Cương	8.092.071.856	5.558.680.000
Ông Bùi Thái Ngọc	228.326.352	
Ông Đàm Quang Trực	46.971.628	
a2. Phải thu ngắn hạn khác	**24.593.580.458**	**24.558.127.575**
Tạm ứng cho nhân viên khác	13.968.219.599	19.914.779.340
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	10.612.360.859	3.925.748.235
Ký cược, ký quỹ	13.000.000	717.600.000
b. Dài hạn	**990.188.000**	**990.188.000**
Ký cược, ký quỹ	975.188.000	975.188.000
Các khoản phải thu khác	15.000.000	15.000.000
Cộng	**278.930.332.810**	**278.832.932.810**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu				
Công cụ dụng cụ				
Chi phí SXKD dở dang	138.102.895.128	(7.182.214.402)	138.101.989.825	(7.182.214.402)
Thành phẩm, hàng hóa				
Cộng	**138.102.895.128**	**(7.182.214.402)**	**138.101.989.825**	**(7.182.214.402)**

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
+ Dự án KDC Phú Xuân 1	*31.238.704.472*	*31.238.704.472*
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	*47.788.876.398*	*47.788.876.398*
+ Công trình Bệnh viện Đa Khoa Nghệ An	*20.305.755.695*	*20.304.850.392*
+ Công trình Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	*24.863.326.922*	*24.863.326.922*
+ Các công trình khác	*13.906.231.641*	*13.906.231.641*
Cộng	**138.102.895.128**	**138.101.989.825**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/ PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số cuối kỳ	Số PS phải nộp trong kỳ	Điều chỉnh khác	Số đã nộp trong kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu					
Thuế bảo vệ môi trường	-	-			-
Các loại thuế khác		-			
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-				
	-	-		-	-
Cộng	-	-	-	-	-
b. Phải nộp					
Thuế giá trị gia tăng	5.048.049.208	-	-	-	5.048.049.208
Thuế thu nhập doanh nghiệp		-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	302.579.523	-	-	-	302.579.523
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	16.722.224	-	-		16.722.224
Cộng	**5.367.350.955**	-	-	-	**5.367.350.955**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	**0**	**0**	**1.080.189.977**	**977.878.450**	**7.287.302.727**	**9.345.371.154**
- Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Điều chỉnh khác	-	-	-	-		-
Số dư cuối kỳ	**-**	**-**	**1.080.189.977**	**977.878.450**	**7.287.302.727**	**9.345.371.154**
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu kỳ	**0**	**0**	**1.026.356.658**	**890.308.250**	**4.287.500.429**	**6.204.165.337**
- Khấu hao trong năm	-	-	53.833.319	87.570.200	260.390.095	401.793.614
- Tăng khác	-	-	-	-	-	-
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
- Điều chỉnh khác	-	-				
Số dư cuối kỳ	**-**	**-**	**1.080.189.977**	**977.878.450**	**4.547.890.524**	**6.605.958.951**
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	**-**	**-**	**53.833.319**	**87.570.200**	**2.999.802.298**	**3.141.205.817**
Tại ngày cuối kỳ	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.739.412.203**	**2.739.412.203**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

13. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Nguyên giá của tài sản vô hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 332.000.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 là 332.000.000 VND).

14. TĂNG GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN *(không phát sinh)*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Thay đổi tài sản thuần	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**852.150.000**	-	**852.150.000**	**132.679.519.158**	-	-
Công ty CP Hằng Hà		-	-	27.622.259.357	-	
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á			104.205.109.801	104.205.109.801		
Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	-	477.150.000	477.150.000	-	
Công ty CP ĐT & CN Bửu Long	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-	

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND	VND	VND
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**2.000.000**	**2.000.000**	**2.000.000**	**2.000.000**
Trái phiếu (i)	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

16. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

Số dư đầu kỳ trước	**5.493.813.867**
Trích khấu hao năm trước	(1.098.762.774)
Số dư đầu kỳ này	**4.395.051.093**
Phân bổ trong kỳ này	(274.689.642)
Số dư cuối kỳ này	**4.120.361.451**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a. Phải trả người bán là các bên liên quan	**69.572.500**	**69.572.500**	**8.567.405.345**	**8.567.405.345**
Gòn	69.572.500	69.572.500	119.572.500	119.572.500
Dựng	-	-	8.302.705.313	8.302.705.313
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	-	-	145.127.532	145.127.532
	-	-		
b. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	**96.180.924.669**	**96.180.924.669**	**87.668.484.516**	**87.668.484.516**
Công ty TNHH Trang trí Nội thất Mộc Thành Văn	5.278.541.203	5.278.541.203	4.691.414.174	4.691.414.174
Công ty CP Taca	5.217.130.080	5.217.130.080	6.294.898.630	6.294.898.630
Công ty TNHH Trường An	8.380.887.558	8.380.887.558	8.364.932.736	8.364.932.736
Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà	4.286.674.062	4.286.674.062	4.286.674.062	4.286.674.062
Công ty CP FECON	2.618.873.214	2.618.873.214	2.918.873.214	2.918.873.214
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ - Quãng Bình	4.309.679.700	4.309.679.700	4.309.679.700	4.309.679.700
Công ty CP ĐT XD TM Đại Việt	3.184.487.479	3.184.487.479	3.832.181.011	3.832.181.011
Phải trả cho các đối tượng khác	62.904.651.373	62.904.651.373	52.969.830.989	52.969.830.989
Cộng	**96.250.497.169**	**96.250.497.169**	**96.235.889.861**	**96.235.889.861**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Công ty CP Bệnh Viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	147.610.416.916	147.610.416.916
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	67.472.088.232	36.664.000.000
Các khách hàng khác	2.150.887.338	2.848.675.570
Cộng	**219.853.392.486**	**189.743.092.486**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	21.979.195.384	20.589.501.273
Chi phí thuê VP phải trả	1.547.102.686	1.380.460.867
Các khoản trích trước khác		316.215.879
Cộng	**23.526.298.070**	**22.286.178.019**

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN *(Không phát sinh)*

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác	**70.275.221.898**	**70.296.721.898**
a1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	**26.534.078.184**	**35.642.671.711**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	248.705.242	248.705.242
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	16.928.788.776
Công ty CP Tổng Cty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	1.540.861.411
Ông Đào Đức Nghĩa	-	582.455.500
Ông Nguyễn Thế Thanh	307.000.000	-
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	-	
Ông Đào Đức Cương	15.845.550.000	15.845.550.000
Cổ tức phải trả	10.132.822.942	496.310.782
a2. Phải trả ngắn hạn khác	**43.741.143.714**	**34.654.050.187**
Kinh phí công đoàn	1.223.606.693	1.372.222.930
Bảo hiểm xã hội	5.567.898.264	5.259.503.130
Bảo hiểm y tế	540.512.939	533.540.950
Bảo hiểm thất nghiệp	377.903.320	413.015.950
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i)	22.577.410.490	22.577.410.490
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển REI	-	2.000.000.000
Ks quỹ, ký cược ngắn hạn	-	80.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.453.812.008	2.418.356.737
b. Phải trả dài hạn khác	**25.574.645.898**	**25.574.645.898**
b1. Phải trả dài hạn khác là bên liên quan	**306.900.000**	**306.900.000**
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	306.900.000	306.900.000
b2. Phải trả dài hạn khác	**25.267.745.898**	**25.267.745.898**
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân (ii)	21.174.885.234	21.204.885.234
Khác	4.092.860.664	4.062.860.664
Cộng	**25.267.745.898**	**95.871.367.796**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
	70.361.556.696	**70.111.556.696**	**4.585.000.000**	**(30.000.000.261)**	**44.696.556.435**	**44.696.556.435**
a1. Vay ngắn hạn bên liên quan	**16.050.902.803**	**15.800.902.803**	**4.585.000.000**	**-**	**20.385.902.803**	**20.385.902.803**
Công ty CP Kỹ thuật xây dựng An Pha	1.280.000.000	1.280.000.000	4.585.000.000		5.865.000.000	5.865.000.000
Cty CP Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu XD	250.000.000				-	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (ii)	14.520.902.803	14.520.902.803		-	14.520.902.803	14.520.902.803
	54.310.653.893	**54.310.653.893**	**-**	**(30.000.000.261)**	**24.310.653.632**	**24.310.653.632**
a2. Vay ngắn hạn tổ chức Ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	54.310.653.893	54.310.653.893		(30.000.000.261)	24.310.653.632	24.310.653.632
Cộng	**70.361.556.696**	**70.111.556.696**	**4.585.000.000**	**(30.000.000.261)**	**44.696.556.435**	**44.696.556.435**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

(ii) Vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05.HĐTV-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay là 3 năm, lãi suất vay 0%/năm. Khoản vay này được gia hạn theo phụ lục hợp đồng số 05.HĐTV-CHH/PL01 ngày 28 tháng 10 năm 2017 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2018.

(iv) Vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng tín dụng số 17.3550200/2017-HĐCVTL/NHCT900-COTECLAND ngày 23 tháng 5 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động thực hiện thi công công trình Bệnh viện Đa khoa Bình Định và Bệnh viện Đa khoa Nghệ An. Khoản tín dụng này có thể rút bằng Đồng Việt Nam với số tiền tối đa là 100.000.000.000 VND. Khoản vay này không có đảm bảo và chịu lãi suất 9,5%/năm với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**7.241.516.669**		**236.927.992.706**
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(208.368.540.518)	(110.185.376)	(208.478.725.894)
Chia cổ tức	-	-	-		-	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi			-		-	
Trích Quỹ Đầu tư phát triển					-	
Tăng/giảm khác	-	-	-			
Số dư đầu năm nay	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**(201.127.023.849)**	**(110.185.376)**	**28.449.266.812**
Lợi nhuận trong kỳ	-			(1.939.411.546)	83.134.281	(1.856.277.265)
Hoàn nhập lợi thế thương mại						-
Truy thu thuế TNDN	-					-
Điều chỉnh khác	-		-	(179.142.115)	110.185.376	(68.956.739)
Số dư cuối năm	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**(203.245.577.510)**	**83.134.281**	**26.524.032.808**

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 25 tháng 7 năm 2016, vốn điều lệ của Công ty là 211.500.000.000 đồng, tương đương 21.150.000 cổ phần, mệnh giá mỗi cổ phần là 10.000 đồng. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, số vốn góp của các cổ đông như sau:

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 03 năm 2019 như sau:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

24. DOANH THU

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng		4.472.268.051
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	-	0
Doanh thu môi giới	-	0
Doanh thu cho thuê mặt bằng		2.647.336.364
Doanh thu bất động sản đầu tư		0
Doanh thu tư vấn, thiết kế	-	109.090.909
Doanh thu khác		7.454.545.455
Cộng	**-**	**14.683.240.779**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Giá vốn xây dựng		4.158.880.914
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính		-
Giá vốn cho thuê mặt bằng		1.289.918.182
Giá vốn kinh doanh bất động sản		-
Giá vốn tư vấn thiết kế	-	87.272.727
Giá vốn dịch vụ khác	-	2.981.818.182
Cộng	**-**	**8.517.890.005**

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	792	(216.484.632)
Doanh thu bán các khoản đầu tư		
Cộng	**792**	**(216.484.632)**

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.073.478.232	3.737.800.531
Chuyển nhượng cổ phần		-
Cộng	**1.073.478.232**	**3.737.800.531**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG/ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên	-	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
Các khoản chi phí bán hàng khác	-	
Cộng	**-**	**-**
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi trả trợ cấp thôi việc		
Chi phí nhân viên quản lý		1.091.778.683
Chi phí vật liệu quản lý		125.550.919
Chi phí đồ dùng văn phòng		133.885.364
Chi phí khấu hao TSCĐ	419.560.705	127.761.238
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	24.231.305
Chi phí dịch vụ mua ngoài	290.218.759	348.386.432
Chi phí bằng tiền khác	2.600.000	191.819.774
Phân bổ lợi thế thương mại, vị trí địa lý, CCDC	274.689.642	
Chi phí dự phòng		-
Xuất hàng sử dụng nội bộ	-	
Cộng	**990.069.106**	**2.043.413.715**

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Thu nhập khác	124.135.000	32.218
Cộng	**124.135.000**	**32.218**

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính		
Chi phí khác		4.000.000
Cộng	**-**	**4.000.000**

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	52.414.177
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay		-
Cộng	**-**	**52.414.177**

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

33. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2020	Năm 2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(1.939.411.546)	124.122.708
Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**(1.939.411.546)**	**124.122.708**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	21.150.000	21.150.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(92)**	**6**

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 23 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	Số cuối kỳ	Số đầukỳ
	VND	VND
Các khoản vay	44.196.556.435	213.879.606.265
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(132.197.263)	(31.073.352.083)
Nợ thuần	44.064.359.172	182.806.254.182
Vốn chủ sở hữu	26.524.032.808	251.691.331.734
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	**166,13%**	**72,63%**

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối kỳ	**Số đầu kỳ**
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	132.197.263	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	339.306.187.559	337.779.617.036
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	852.150.000	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	**340.292.534.822**	**397.329.378.476**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	44.196.556.435	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	181.215.999.344	273.081.828.667
Chi phí phải trả	23.526.298.070	61.003.818.350
Tổng cộng	**248.938.853.849**	**547.965.253.282**

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

35. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu (Tiếp theo)

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

Rủi ro tín dụng

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

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Tại 31-12-2019				
Tiền và các khoản tương đương tiền	132.197.263	-	-	132.197.263
Phải thu khách hàng và phải thu khác	338.330.999.559	975.188.000	-	339.306.187.559
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	852.150.000	852.150.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	**338.463.196.822**	**975.188.000**	**854.150.000**	**340.292.534.822**
Tại 31-12-2019				
Các khoản vay	(158.983.049.830)	203.179.606.265	-	44.196.556.435
Phải trả người bán và phải trả khác	155.641.353.446	25.574.645.898	-	181.215.999.344
Chi phí phải trả	23.526.298.070	-	-	23.526.298.070
Tổng cộng	**20.184.601.686**	**228.754.252.163**	**-**	**248.938.853.849**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**318.278.595.136**	**(227.779.064.163)**	**854.150.000**	**91.353.680.973**
Tại 31/03/2020				
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.073.352.083	-	-	31.073.352.083
Phải thu khách hàng và phải thu khác	336.804.429.036	975.188.000	-	337.779.617.036
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.474.409.357	28.474.409.357
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	**367.877.781.119**	**975.188.000**	**28.476.409.357**	**397.329.378.476**
Tại 31/03/2020				
Các khoản vay	213.879.606.265	-	-	213.879.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	251.570.043.433	21.511.785.234	-	273.081.828.667
Chi phí phải trả	61.003.818.350	-	-	61.003.818.350
Tổng cộng	**526.453.468.048**	**21.511.785.234**	**-**	**547.965.253.282**
Chênh lệch thanh khoản thuần	**(158.575.686.929)**	**(20.536.597.234)**	**28.476.409.357**	**(150.635.874.806)**

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo

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

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

Võ Nhật Quang	**Nguyễn Thế Thanh**
Phụ trách kế toán	**Tổng giám đốc**

TP. HCM, ngày 29 tháng 04 năm 2020