



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2017

- Kiểm toán
- Audit
- Tư vấn Thuế
- Tax consulting
- Tư vấn Tài chính
- Financial advisory
- Thẩm định giá và xác định giá trị doanh nghiệp
- Valuation

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	01 – 02
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	03 – 04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	05 – 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	08
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	09 – 44



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Thành viên (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2017)
Ông Đào Đức Cương	Thành viên
Ông Đàm Quang Trục	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc
Ông Đào Đức Cương	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Chiến Thắng	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 09 tháng 01 năm 2017)
Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2017)
Ông Trương Hoài Bửu Ánh	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 7 năm 2017)

Người đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Đào Đức Nghĩa (bổ nhiệm ngày 28 tháng 01 năm 2005).

Ông Đào Đức Nghĩa đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thế Thanh ký Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 theo Giấy ủy quyền số 01A/GUQ-CTHĐQT-COTECLAND ngày 01 tháng 01 năm 2017.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán có liên quan được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính, tình hình hoạt động của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số kế toán và báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các qui định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc.



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Giấy ủy quyền số 01A/GUQ-CTHĐQT-COTECLAND
ngày 01 tháng 01 năm 2017

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

Số: 065 /VACO/BCKT.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và các công ty con (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 7 tháng 4 năm 2018, từ trang 05 đến trang 44, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương
P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: (84-4) 3577 0781
Fax: (84-4) 3577 0787

Văn phòng Đồng Nai

Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng
Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
Tel: (84-61) 382 8560
Fax: (84-61) 382 8560

Văn phòng Hải Phòng

499 Quán Toan, P. Quán Toan
Q. Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng
Tel: (84-31) 353 4655
Fax: (84-31) 353 4316

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.



Nguyễn Đức Tiến

Giám đốc Chi nhánh

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

Thay mặt và đại diện cho

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

Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2018

Nguyễn Ngọc Thạch

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		724.623.557.505	775.703.264.905
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	31.073.352.083	86.246.819.762
1. Tiền	111		31.073.352.083	86.246.819.762
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		619.963.092.253	598.255.731.589
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	82.869.968.845	92.788.758.409
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	258.077.487.525	410.254.550.119
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	8.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	271.015.635.883	95.212.423.061
III. Hàng tồn kho	140	10	73.342.392.470	85.324.407.056
1. Hàng tồn kho	141		74.417.803.078	86.399.817.664
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.075.410.608)	(1.075.410.608)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		244.720.699	5.876.306.498
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	64.820.694
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		153.312.995	5.590.910.437
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	11	91.407.704	220.575.367
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		227.822.525.654	473.452.574.599
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.490.188.000	975.188.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215		500.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	9	990.188.000	975.188.000
II. Tài sản cố định	220		12.626.388.318	13.683.189.214
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	12.626.388.318	13.683.189.214
- Nguyên giá	222		23.875.875.632	23.420.648.360
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(11.249.487.314)	(9.737.459.146)
2. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		332.000.000	332.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(332.000.000)	(332.000.000)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	89.116.097.272	99.944.852.544
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	114.764.227.116
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(17.429.672.244)	(14.819.374.572)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	101.043.268.685	327.279.467.534
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		72.566.859.328	299.053.152.134
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.474.409.357	28.224.315.400
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		23.546.583.379	31.569.877.307
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		4.350.180.728	9.174.068.395
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	7.818
3. Lợi thế thương mại	269	15	19.196.402.651	22.395.801.094
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		952.446.083.159	1.249.155.839.504

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

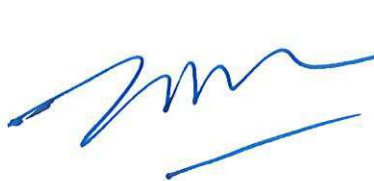
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	
			Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		700.754.751.425	972.500.125.387
I. Nợ ngắn hạn	310		666.438.351.797	725.241.750.431
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	135.629.557.813	114.927.115.907
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	105.572.413.739	186.059.806.718
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11	16.102.863.937	34.195.992.665
4. Phải trả người lao động	314		4.312.228.264	5.333.533.998
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	61.003.818.350	53.984.740.389
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	122.197.465.545	173.475.870.177
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	213.879.606.265	154.252.009.801
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.740.397.884	3.012.680.776
II. Nợ dài hạn	330		34.316.399.628	247.258.374.956
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	21	8.040.896.047	8.810.159.606
2. Phải trả dài hạn khác	337	19	21.511.785.234	202.449.622.639
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	-	35.998.592.711
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	22	4.763.718.347	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		251.691.331.734	276.655.714.117
I. Vốn chủ sở hữu	410	23	251.691.331.734	276.655.714.117
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		211.500.000.000	211.500.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		19.789.196.619	7.170.153.849
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.319.335.122	50.476.171.080
- LNST chưa PP lũy kế đến cuối năm trước	421a		11.666.011.196	36.567.131.928
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.653.323.926	13.909.039.152
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		8.685.520.575	9.112.109.770
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		952.446.083.159	1.249.155.839.504



Lê Lệ Linh
 Người lập biểu



Lê Bá Tiên
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		686.396.656.556	620.468.344.065
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	1.374.021.717
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	25	686.396.656.556	619.094.322.348
4. Giá vốn hàng bán	11	26	637.334.104.040	554.726.335.783
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		49.062.552.516	64.367.986.565
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	25.826.003.713	421.426.889
7. Chi phí tài chính	22	29	16.986.035.970	18.672.185.489
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.986.035.970	18.382.450.320
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(26.607.945.378)	(1.353.310.117)
9. Chi phí bán hàng	25	30	448.671.241	388.873.790
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	20.767.056.997	21.436.091.813
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26)}	30		10.078.846.643	22.938.952.245
12. Thu nhập khác	31		14.988.495	62.709.005
13. Chi phí khác	32	31	474.220.817	2.692.449.563
14. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(459.232.322)	(2.629.740.558)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.619.614.321	20.309.211.687
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	3.629.153.426	4.826.126.014
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	33	4.763.726.165	1.559.492.386
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.226.734.730	13.923.593.287
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.653.323.926	13.909.039.152
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(426.589.196)	14.554.135
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34		419



Lê Lệ Linh
 Người lập biểu



Lê Bá Tiến
 Kế toán trưởng




Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc


Ngày 7 tháng 4 năm 2018


BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.619.614.321	20.309.211.687
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	7.321.724.283	6.862.061.207
- Các khoản dự phòng	03	-	(41.509.115)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	804.841.186	932.459.794
- Chi phí lãi vay	06	16.986.035.970	18.382.450.320
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	34.732.215.760	46.444.673.893
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	131.824.500.645	(62.718.203.733)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	11.086.526.293	(22.093.191.305)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(320.550.431.922)	188.466.702.930
- Tăng/(giảm) chi phí trả trước	12	4.888.708.361	4.376.984.717
- Tiền lãi vay đã trả	14	(13.295.279.374)	(18.431.051.493)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(7.088.034.679)	(11.651.431.271)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(319.900.000)	(197.255.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(158.721.694.916)	124.197.228.738
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ	21	(455.227.272)	(8.243.360.425)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22	8.072.824.712	-
3. Tiền chi cho vay	23	(8.500.000.000)	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(250.000.000)	(5.000.000.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	69.683.131.007	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	40.805.129	333.771.848
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	68.591.533.576	(12.909.588.577)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	140.995.000.000	117.200.411.110
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(106.038.306.339)	(232.427.067.007)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	34.956.693.661	(115.226.655.897)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(55.173.467.679)	(3.939.015.736)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	86.246.819.762	90.185.835.498
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	31.073.352.083	86.246.819.762


Lê Lệ Linh
Người lập biểu


Lê Bá Tiên
Kế toán trưởng


Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 185 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 188 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin chi tiết về các công ty con, công ty liên kết và đơn vị trực thuộc của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ		Hoạt động chính
		phần sở hữu	quyền biểu quyết	
		%	%	
Công ty con				
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Thành phố Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	Thiết kế công trình xây dựng
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất gỗ và vật liệu xây dựng
Công ty liên kết				
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	Vũng Tàu	44,64%	44,64%	Đầu tư bất động sản và 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 riêng hợp nhất 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 hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII, kỳ họp thứ 10 thông qua ngày 20 tháng 11 năm 2015 có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2017. Theo quy định tại Điều 28 - Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, chưa có văn bản hướng dẫn trong việc áp dụng đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý, do đó, Công ty áp dụng giá trị hợp lý trong trình bày báo cáo tài chính như trình bày tại thuyết minh số 04.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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 riêng hợp nhất 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 nhiên chưa có hướng dẫn cụ thể cho vấn đề này; theo đó, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và áp dụng như sau:

- (a) Công cụ tài chính được ghi nhận và đánh giá lại theo giá trị hợp lý trên cơ sở giá gốc trừ đi các khoản dự phòng cần trích lập (nếu có) theo quy định hiện hành;
- (b) Bất động sản đầu tư xác định được giá trị hợp lý được trình bày cụ thể tại thuyết minh số 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 cùng công ty mẹ 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 riêng hợp nhất 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.

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 riêng hợp nhất theo

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.

AN
CH
PH
C
NI
KIẾ
V
VI

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 riêng hợp nhất 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 riêng hợp nhất 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:

	<u>Số năm khấu hao</u>
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 riêng hợp nhất 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 riêng hợp nhất 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.

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 riêng hợp nhất theo

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 Cổ phần Kỹ thuật xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Anpha	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group và Cổ đông
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Hằng Hà	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Tổng công ty Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần TM và DV Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc	Quản lý chủ chốt

5. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	2.822.389.350	386.608.843
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (*)	28.250.962.733	85.860.210.919
Cộng	31.073.352.083	86.246.819.762

(*) Công ty đã được sử dụng tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn với số tiền là 27.762.354.732 VND để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng (xem Thuyết minh số 20).

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 riêng hợp nhất theo

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan	78.987.852.990	90.297.538.894
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	18.850.953.675	49.306.806.425
Công ty CP Du lịch và Đầu tư xây dựng Châu Á	-	27.581.098.659
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	944.625.621	944.625.621
Công ty CP Hằng Hà	27.657.695.092	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	1.428.875.852	3.616.200.626
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	-	50.568.000
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	6.508.569.519	7.176.304.563
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	23.597.133.231	177.055.000
Ông Đào Đức Nghĩa	-	1.444.880.000
b. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.882.115.855	2.491.219.515
Dự án khu dân cư Phú Xuân	1.159.978.519	1.163.451.019
Các khách hàng khác	2.722.137.336	1.327.768.496
Cộng	82.869.968.845	92.788.758.409

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu khách hàng với tổng số tiền là 76.429.956.495 VND để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng (xem thuyết minh số 20).

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Trả trước cho người bán là các bên liên quan	38.646.497.086	61.921.083.534
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	7.240.412.995	29.954.572.243
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	31.406.084.091	31.406.084.091
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	350.000.000
Công ty CP TCT Đức Tín Thành Sài Gòn	-	129.289.000
Công ty CP TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	-	81.138.200
b. Trả trước cho người bán ngắn hạn	219.430.990.439	348.333.466.585
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	42.000.000.000	-
Công ty CP Thông minh Á Châu	-	185.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại Đại Việt	7.493.567.560	7.493.567.560
DNTN Đức Phát Đạt	11.020.108.713	11.020.108.713
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.018.660.900	35.000.000.000
Công ty CP Xây dựng Econ	36.298.756.464	-
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam (2T)	9.996.176.287	51.853.089.613
Công ty CP Taca	-	11.746.232.920
Đối tượng khác	73.603.720.515	46.220.467.779
Cộng	258.077.487.525	410.254.550.119



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 riêng hợp nhất theo

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Phải thu về cho vay ngắn hạn là bên liên quan	8.000.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	8.000.000.000	-
b) Phải thu về cho vay dài hạn là bên liên quan	500.000.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	500.000.000	-
Cộng	8.500.000.000	-

9. PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Ngắn hạn	271.015.635.883	95.212.423.061
a1. Phải thu khác bên liên quan	250.354.302.682	70.504.532.216
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec (i)	161.543.057.159	11.094.969.835
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	2.212.021.792
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	41.431.579.942	29.620.694.442
Công ty CP Đầu tư Cotec HealthCare	-	768.129.000
Công ty CP Hằng Hà	-	2.884.741.360
Công ty TNHH Kim Huỳnh	-	1.053.684.181
Phải thu tiền cho ông Đào Đức Cương mượn	43.777.302.097	5.558.680.000
Phải thu tiền cho ông Nguyễn Thế Thanh mượn	543.000.000	-
Tạm ứng cho ông Đào Đức Nghĩa	-	150.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Thế Thanh	-	3.164.248.122
Tạm ứng cho ông Đào Đức Cương	2.838.391.856	13.733.391.856
Tạm ứng cho ông Trương Hoàn Bửu Ánh	105.000.000	217.000.000
Tạm ứng cho ông Nguyễn Chiến Thắng	69.000.000	-
Tạm ứng cho ông Đàm Quang Trục	46.971.628	46.971.628
a2. Phải thu ngắn hạn khác	20.661.333.201	24.707.890.845
Tạm ứng cho nhân viên khác	14.036.812.208	20.304.326.990
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	6.624.520.993	4.403.563.855
b. Dài hạn	990.188.000	975.188.000
Ký cược, ký quỹ	975.188.000	975.188.000
Các khoản phải thu khác	15.000.000	-
Cộng	272.005.823.883	96.187.611.061

- (i) Các khoản phải thu của Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 bao gồm phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần và phải thu về cho vay và tiền lãi cho vay. Trong đó, phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần là 153.876.868.993 VND.
- (ii) Đây là các khoản cho mượn không tính lãi và các khoản thanh toán hộ cho Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha.

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 riêng hợp nhất theo

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	4.576.246.314	-	317.371.925	-
Chi phí SXKD dở dang	68.773.937.559	-	85.001.526.534	-
Thành phẩm	1.067.619.205	(1.075.410.608)	1.080.919.205	(1.075.410.608)
Cộng	74.417.803.078	(1.075.410.608)	86.399.817.664	(1.075.410.608)

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Hoạt động xây dựng	51.854.293.602	65.126.296.345
+ Dự án KDC Phú Xuân I	16.810.788.197	14.783.268.212
+ Công trình Bệnh viện Đồng Nai	14.621.995.792	29.393.532.739
+ Công trình Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	5.638.610.677	1.765.456.709
+ Công trình Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang Hà Nội	10.515.451.365	7.971.177.101
+ Các công trình khác	4.267.447.571	11.212.861.584
Hoạt động sản xuất nhôm, kính	3.012.967.229	7.071.531.421
Hoạt động dịch vụ thiết kế	3.330.655.338	1.332.189.085
Hoạt động kinh doanh bất động sản		
+ Dự án KDC Hưng Phước	10.576.021.390	11.471.509.683
Cộng	68.773.937.559	85.001.526.534

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
a. Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	129.167.663	129.167.663	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	91.407.704	-	-	91.407.704
Cộng	220.575.367	129.167.663	-	91.407.704
b. Phải nộp				
Thuế giá trị gia tăng	371.380.700	8.735.966.132	(487.962.289)	8.619.384.543
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.309.434.447	3.427.939.543	(7.088.034.679)	3.649.339.311
Thuế thu nhập cá nhân	1.387.756.603	653.158.932	(1.215.500.772)	825.414.763
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.689.032.866	135.428.510	(373.983.740)	2.450.477.636
Các loại thuế khác (*)	21.880.140.365	9.000.000	(21.889.140.365)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	558.247.684	-	-	558.247.684
Cộng	34.195.992.665	12.961.493.117	(31.054.621.845)	16.102.863.937

(*) Các loại thuế khác phải nộp ngân sách nhà nước tại 31 tháng 12 năm 2017 là tiền chậm nộp thuế. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện phân loại lại khoản thuế chậm nộp này sang "Phải trả ngắn hạn khác" (xem thuyết minh số 19).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	7.175.675.869	4.489.144.948	2.006.168.121	1.104.265.786	8.645.393.636	23.420.648.360
- Mua trong năm	-	374.454.545	-	80.772.727	-	455.227.272
Số dư cuối năm	7.175.675.869	4.863.599.493	2.006.168.121	1.185.038.513	8.645.393.636	23.875.875.632
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	3.154.675.789	1.201.542.644	1.901.334.794	977.535.189	2.502.370.730	9.737.459.146
- Khấu hao trong năm	239.481.504	345.769.884	17.000.004	34.394.233	875.382.543	1.512.028.168
Số dư cuối năm	3.394.157.293	1.547.312.528	1.918.334.798	1.011.929.422	3.377.753.273	11.249.487.314
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	4.021.000.080	3.287.602.304	104.833.327	126.730.597	6.143.022.906	13.683.189.214
Tại ngày cuối năm	3.781.518.576	3.316.286.965	87.833.323	173.109.091	5.267.640.363	12.626.388.318

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp một số tài sản với tổng nguyên giá và giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 lần lượt là 10.671.552.972 VND và 5.528.582.777 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 lần lượt là 10.590.780.245 VND và 6.367.256.233 VND) để đảm bảo cho các khoản vay Ngân hàng.

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 3.689.147.302 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 3.536.639.815 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Quyền sử dụng đất VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	106.545.769.516	8.218.457.600	114.764.227.116
- Thanh lý, nhượng bán	-	(8.218.457.600)	(8.218.457.600)
Số dư cuối năm	<u>106.545.769.516</u>	-	<u>106.545.769.516</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	14.819.374.572	-	14.819.374.572
- Khấu hao trong năm	2.610.297.672	-	2.610.297.672
Số dư cuối năm	<u>17.429.672.244</u>	-	<u>17.429.672.244</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	<u>91.726.394.944</u>	<u>8.218.457.600</u>	<u>99.944.852.544</u>
Tại ngày cuối năm	<u>89.116.097.272</u>	-	<u>89.116.097.272</u>

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

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

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

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

a. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia VND	Cộng VND	Giá gốc VND	Phần lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư trừ cổ tức được chia VND	Cộng VND
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	-	-	-	2.000.000.000	(25.641.057)	1.974.358.943
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	-	-	-	194.400.000.000	3.503.988.485	197.903.988.485
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	104.205.109.801	(31.638.250.473)	72.566.859.328	104.205.109.801	(5.030.305.095)	99.174.804.706
Cộng	104.205.109.801	(31.638.250.473)	72.566.859.328	300.605.109.801	(1.551.957.667)	299.053.152.134

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

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (i) VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý (i) VND
b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	-	-	28.224.315.400	-	-
Công ty CP Hàng Hà	27.622.259.357	-	-	27.372.165.400	-	-
Công ty CP Dược Trung ương 25	477.150.000	-	-	477.150.000	-	-
Công ty CP ĐT & CN Bửu Long	375.000.000	-	-	375.000.000	-	-
c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	-	-	2.000.000	-	-
Trái phiếu	2.000.000	-	-	2.000.000	-	-

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

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

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

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

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

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

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

- Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc cho ông Đào Đức Cương với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 VND.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare

Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec với giá chuyển nhượng là 223.560.000.000 VND.

- Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

Năm 2017, Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á hoạt động kinh doanh lỗ.

- Công ty Cổ phần Hằng Hà

Trong năm, Công ty đã mua thêm 25.000 cổ phiếu của Công ty cổ phần Hằng Hà với giá mua là 250.000.000 VND.

Công ty Cổ phần Hằng Hà là chủ đầu tư của dự án Bệnh viện Đức Giang. Dự án đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng cơ bản. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty Cổ phần Hằng Hà có khoản lỗ lũy kế trên Bảng cân đối kế toán. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, khoản lỗ lũy kế này không đáng kể; do đó, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này.

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 riêng hợp nhất theo

15. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND
NGUYÊN GIÁ	
Số dư đầu năm trước	32.062.355.470
Điều chỉnh giảm công ty con	(68.351.049)
Số dư đầu năm nay	<u>31.994.004.421</u>
Số dư cuối năm nay	<u>31.994.004.421</u>
HAO MÒN	
Số dư đầu năm trước	6.412.471.094
Khấu hao trong năm	3.185.732.233
Số dư đầu năm nay	9.598.203.327
Khấu hao trong năm	3.199.398.443
Số dư cuối năm nay	<u>12.797.601.770</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI	
Tại ngày đầu năm	<u>22.395.801.094</u>
Tại ngày cuối năm	<u>19.196.402.651</u>

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	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	398.702.120	398.702.120	136.038.000	136.038.000
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành	108.576.000	108.576.000	108.576.000	108.576.000
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	106.710.000	106.710.000	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Bình Định	22.851.800	22.851.800	-	-
Công ty CP Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	160.564.320	160.564.320	27.462.000	27.462.000
b. Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	135.230.855.693	135.230.855.693	114.791.077.907	114.791.077.907
Công ty TNHH Công nghệ Vĩnh Thanh	-	-	8.706.582.405	8.706.582.405
Công ty TNHH Trang trí Nội thất Mộc Thành Văn	7.376.047.720	7.376.047.720	4.459.936.762	4.459.936.762
Công ty CP Kỹ thuật Thương mại Dịch vụ Kỹ nghệ Việt	1.164.557.670	1.164.557.670	8.170.375.670	8.170.375.670
Công ty CP Công Nghệ Sao Bắc Đẩu	-	-	6.433.397.176	6.433.397.176
Công ty CP Vật liệu xây dựng Thế giới nhà	6.457.979.995	6.457.979.995	6.393.422.997	6.393.422.997
Công ty CP Xây dựng Econ	6.303.198.415	6.303.198.415	12.293.437.121	12.293.437.121
Công ty TNHH Bê tông Phan Vũ - Quảng Bình	4.309.679.700	4.309.679.700	5.809.679.700	5.809.679.700
Công ty TNHH Thương mại Xuất nhập khẩu Hoàng Gia Phát	96.303.934	96.303.934	5.646.701.893	5.646.701.893
Công ty CP Delta Miền Trung	8.472.455.914	8.472.455.914	5.596.093.266	5.596.093.266
Phải trả cho các đối tượng khác	101.050.632.345	101.050.632.345	51.281.450.917	51.281.450.917
Cộng	135.629.557.813	135.629.557.813	114.927.115.907	114.927.115.907

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. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan	92.029.642.662	181.745.732.141
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	570.728.500	289.500.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	100.000.000	100.000.000
Công ty CP Hằng Hà	-	37.859.207.730
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	526.481.000	-
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Bình Định	213.200.000	55.537.434.357
Công ty CP Bệnh Viện Hữu Nghị Đa Khoa Nghệ An	90.619.233.162	87.959.590.054
b. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.542.771.077	4.314.074.577
Bà Lê Thị Kim Dung	2.620.000.000	2.620.000.000
Các khách hàng khác	10.922.771.077	1.694.074.577
Cộng	105.572.413.739	186.059.806.718

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	28.210.381.259	21.969.240.668
Chi phí công trình phải trả	32.394.794.456	31.512.353.538
Các khoản trích trước khác	398.642.635	503.146.183
Cộng	61.003.818.350	53.984.740.389



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 riêng hợp nhất theo

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a. Phải trả ngắn hạn khác	122.197.465.545	173.475.870.177
a1. Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan	50.072.236.773	111.137.728.081
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	13.239.529.767	1.149.529.767
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á Ông Đào Đức Nghĩa	20.461.157.006	279.804.001
Ông Đào Đức Nghĩa	526.000.000	60.887.737.313
Ông Nguyễn Thế Thanh	-	620.107.000
Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	48.200.550.000
a2. Phải trả ngắn hạn khác	72.125.228.772	62.338.142.096
Kinh phí công đoàn	1.237.624.793	1.064.485.156
Bảo hiểm xã hội	4.141.978.153	7.411.646.467
Bảo hiểm y tế	560.360.954	245.462.009
Bảo hiểm thất nghiệp	317.016.025	129.961.322
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (i)	22.577.410.490	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	80.000.000	80.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	43.210.838.357	53.406.587.142
b. Phải trả dài hạn khác	21.511.785.234	202.449.622.639
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	21.204.885.234	202.142.722.639
Phải trả khác Dự án Khu dân cư Phú Xuân (ii)	21.204.885.234	17.142.722.639
Công ty CP Dịch vụ Tổng hợp Bình Minh	-	185.000.000.000
Cộng	143.709.250.779	375.925.492.816

- (i) Đây là tiền chậm nộp thuế lũy kế từ các năm trước đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 và được phân loại lại từ khoản mục "Các loại thuế khác" (Thuyết minh số 11).
- (ii) Đây là tiền khách hàng đã chi hộ Công ty để thực hiện một số hạng mục công trình của dự án.

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

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Số có khả năng		Tăng	Giảm	Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ			Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a. Vay ngắn hạn	154.252.009.801	154.252.009.801	155.515.902.803	(95.888.306.339)	213.879.606.265	213.879.606.265
a1. Vay ngắn hạn bên liên quan	-	-	20.520.902.803	-	20.520.902.803	20.520.902.803
Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn (i)	-	-	6.000.000.000	-	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (ii)	-	-	14.520.902.803	-	14.520.902.803	14.520.902.803
a2. Vay ngắn hạn khác	154.252.009.801	154.252.009.801	134.995.000.000	(95.888.306.339)	193.358.703.462	193.358.703.462
Ngân hàng TMCP Việt Á - CN TP. HCM (iii)	35.000.000.000	35.000.000.000	34.995.000.000	(35.000.000.000)	34.995.000.000	34.995.000.000
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iv)	-	-	100.000.000.000	-	100.000.000.000	100.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN Thành Đô	45.888.306.341	45.888.306.341	-	(45.888.306.341)	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - CN 3/2 (v)	73.363.703.460	73.363.703.460	-	(14.999.999.998)	58.363.703.462	58.363.703.462
b. Vay dài hạn bên liên quan	35.998.592.711	35.998.592.711	-	(35.998.592.711)	-	-
Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare (ii)	32.178.592.711	32.178.592.711	-	(32.178.592.711)	-	-
Công ty CP Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc	3.820.000.000	3.820.000.000	-	(3.820.000.000)	-	-
Cộng	190.250.602.512	190.250.602.512	155.515.902.803	(131.886.899.050)	213.879.606.265	213.879.606.265

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

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

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

- (i) Vay ngắn hạn từ Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn theo hợp đồng tín dụng số 04/HĐCVT-ĐTTSG ngày 31 tháng 8 năm 2017 để bổ sung vốn lưu động cho dự án thi công Nhà Dinh dưỡng Bệnh viện Phụ sản Quốc tế Đức Giang. Khoản vay này không có đảm bảo và chịu lãi suất 9%/năm với thời hạn vay 12 tháng.
- (ii) Vay dài hạn Công ty cổ phần Đầu Tư Cotec Healthcare theo Hợp đồng số 05.HĐTV-CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014 với hạn mức tín dụng là 120.000.000.000 VND, thời hạn vay là 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.
- (iii) Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Ngân hàng TMCP Việt Á – CN Tp Hồ Chí Minh theo hợp đồng vay số 020-095/16/VAB/HĐHMDN ngày 9 tháng 6 năm 2016. Hạn mức tín dụng 35 tỷ. Thời hạn vay là 11 tháng từ ngày 12 tháng 5 năm 2017. Khoản vay này được bảo lãnh bằng 4.860.000 cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Cotec Healthcare và chịu lãi suất 10,05%/năm.
- (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. Tài sản đảm cho khoản vay này là toàn bộ tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng hình thành từ vốn vay của Công ty.
- (v) Khoản vay ngắn hạn từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 được chuyển sang từ nợ dài hạn căn cứ lịch trả nợ thỏa thuận theo văn bản sửa đổi, bổ sung số 3228/2014/HĐ ngày 09 tháng 05 năm 2014 về việc sửa đổi, bổ sung cho Hợp đồng tín dụng số 1640/2012/HĐ ngày 31 tháng 10 năm 2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung khác. Các khoản vay này được gia hạn đến năm 2017. Công ty đã sử dụng bất động sản đầu tư cho thuê tại số 14 Nguyễn Trường Tộ, phường 12, quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng và các khoản phải thu khách hàng để thế chấp cho khoản vay này (xem các Thuyết minh 5, 6 và 13).

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Trong vòng một năm	58.363.703.462	73.363.703.460
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	-	35.998.592.711
	58.363.703.462	109.362.296.171
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(58.363.703.462)	(73.363.703.460)
Số phải trả sau 12 tháng	-	35.998.592.711

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN DÀI HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện dự án BV Đồng Nai	4.679.978.182	4.679.978.182
Lợi nhuận chưa thực hiện liên quan đến giao dịch với các công ty liên kết	3.360.917.865	4.130.181.424
Cộng	8.040.896.047	8.810.159.606

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. THUẾ THU NHẬP HOÃN LẠI PHẢI TRẢ

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	<u>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</u>	<u>Thặng dư vốn cổ phần</u>	<u>Quỹ đầu tư phát triển</u>	<u>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</u>	<u>Lợi ích cổ đông không kiểm soát</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	211.500.000.000	(1.534.379.533)	7.170.153.849	21.867.155.366	23.797.532.198	262.800.461.880
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	13.909.039.152	14.554.135	13.923.593.287
Điều chỉnh phân loại lại số liệu đầu năm	-	-	-	14.699.976.563	(14.699.976.563)	-
Giảm khác	-	(68.341.049)	-	(1)	-	(68.341.050)
Số dư đầu năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	7.170.153.849	50.476.171.080	9.112.109.770	276.655.714.117
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.653.323.926	(426.589.196)	1.226.734.730
Chia cổ tức	-	-	-	(21.150.000.000)	-	(21.150.000.000)
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(5.047.617.108)	-	(5.047.617.108)
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	-	-	12.619.042.770	(12.619.042.770)	-	-
Điều chỉnh khác	-	-	-	6.499.994	1	6.499.995
Số dư cuối năm	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	13.319.335.122	8.685.520.575	251.691.331.734

Công ty thực hiện trích quỹ Đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 15 tháng 7 năm 2017 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017. Đồng thời, trong năm, Công ty cũng thực hiện chia cổ tức theo Nghị quyết như trên với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, tương đương 21.150.000.000 VND. Trong năm, Công ty chưa thực hiện thanh toán cổ tức cho các cổ đông.

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

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 VND, tương đương 21.150.000 cổ phiếu. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

Tên Cổ đông	Số cuối năm			Số đầu năm	
	Cổ phiếu	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật Liệu Xây dựng Cotec	12.090.000	120.900.000.000	57,16%	120.900.000.000	57,16%
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	2.102.070	21.020.700.000	9,94%	21.020.700.000	9,94%
Ông Nguyễn Thế Thanh	33.690	336.900.000	0,16%	336.900.000	0,16%
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000	1.990.000.000	0,94%	1.990.000.000	0,94%
Các cổ đông khác	6.725.240	67.252.400.000	31,80%	67.252.400.000	31,80%
Cộng	21.150.000	211.500.000.000	100,00%	211.500.000.000	100,00%

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty tại 31 tháng 12 năm 2017 như sau:

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

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

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

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

- Bộ phận hoạt động xây lắp và cho thuê mặt bằng: Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp và hoạt động cho thuê mặt bằng.

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

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

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

Việc ra các quyết định quản lý của Công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Công ty là theo lĩnh vực kinh doanh.

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. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM NAY

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp và cho thuê mặt bằng	Hoạt động khác	Loại trừ hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu theo bộ phận				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	667.601.508.586	18.795.147.970	-	686.396.656.556
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	314.438.841	15.829.908.416	(16.144.347.257)	-
Tổng doanh thu theo bộ phận	667.915.947.427	34.625.056.386	(16.144.347.257)	686.396.656.556
Chi phí theo bộ phận				
Giá vốn hàng bán	614.822.996.270	28.436.037.566	(5.924.929.796)	637.334.104.040
Chi phí bán hàng	-	448.671.241	-	448.671.241
Chi quản lý doanh nghiệp	16.773.032.291	3.994.024.706	-	20.767.056.997
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	36.319.918.866	1.746.322.873	(10.219.417.461)	27.846.824.278
Doanh thu tài chính	-	-	-	25.826.003.713
Chi phí tài chính	-	-	-	16.986.035.970
Lợi nhuận khác	-	-	-	(459.232.322)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	(14.505.983.083)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	3.629.153.426
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	4.763.726.165
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(22.898.862.674)
Tài sản bộ phận	875.386.644.053	146.848.656.761	(69.789.217.655)	952.446.083.159
Nợ phải trả bộ phận	613.461.034.153	108.611.608.335	(21.317.891.063)	700.754.751.425

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. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ (Tiếp theo)

Báo cáo bộ phận chính yếu: Theo lĩnh vực kinh doanh

NĂM TRƯỚC

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp và cho thuê mặt bằng	Hoạt động khác	Loại trừ hợp nhất	Tổng cộng
Doanh thu theo bộ phận				
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	614.017.558.565	5.076.763.783	-	619.094.322.348
Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	(15.000.612.303)	29.491.441.640	(14.490.829.337)	-
Tổng doanh thu theo bộ	599.016.946.262	34.568.205.423	(14.490.829.337)	619.094.322.348
Chi phí theo bộ phận				
Giá vốn hàng bán	544.618.880.385	30.056.308.561	(19.948.853.163)	554.726.335.783
Chi phí bán hàng	-	388.873.790	-	388.873.790
Chi quản lý doanh nghiệp	17.751.973.162	3.684.118.651	-	21.436.091.813
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	36.646.092.715	438.904.421	5.458.023.826	42.543.020.962
Doanh thu tài chính	-	-	-	421.426.889
Chi phí tài chính	-	-	-	18.672.185.489
Lợi nhuận khác	-	-	-	(2.629.740.558)
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-	26.079.149.142
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	-	4.826.126.014
Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	-	1.559.492.386
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	19.693.530.742
Tài sản bộ phận	981.472.134.438	350.281.115.939	(82.597.410.873)	1.249.155.839.504
Nợ phải trả bộ phận	702.688.273.155	313.061.587.468	(43.249.735.236)	972.500.125.387

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

25. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu xây dựng	656.113.779.292	604.110.938.281
Doanh thu kinh doanh nội thất gỗ, nhôm, kính	6.946.647.054	1.906.296.115
Doanh thu cho thuê mặt bằng	11.217.683.840	9.906.620.284
Doanh thu kinh doanh bất động sản	9.091.046.372	1.470.412.727
Doanh thu tư vấn, thiết kế	2.757.454.544	3.074.076.658
Doanh thu dịch vụ khác	270.045.454	-
	686.396.656.556	620.468.344.065
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Hàng bán bị trả lại	-	1.374.021.717
	-	1.374.021.717
	686.396.656.556	619.094.322.348
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với các bên liên quan		
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec	13.587.861.136	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	3.026.195.879	5.701.951.629
Công ty CP Hằng Hà	96.756.474.030	137.159.010.718
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	9.230.817.341	127.257.715.283
Công ty CP TCT TM DV Đức Tín Thành	27.900.000	41.880.000
Công ty CP Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai	351.557.454	48.947.772.500
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	321.229.971.506	269.286.843.717
Công ty CP Bệnh viện Hữu Nghị Đa khoa Nghệ An	223.949.095.712	21.976.488.656

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn xây dựng	615.769.116.983	547.075.710.220
Giá vốn kinh doanh nội thất gỗ, nhôm kính	4.816.714.924	2.153.176.057
Giá vốn cho thuê mặt bằng	6.008.227.668	4.002.545.237
Giá vốn kinh doanh bất động sản	9.113.945.893	84.565.481
Giá vốn tư vấn thiết kế	1.626.098.572	1.410.338.788
Cộng	637.334.104.040	554.726.335.783

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	540.877.097.513	481.637.133.616
Chi phí nhân công	52.420.043.498	41.458.354.674
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.321.724.283	6.862.061.207
Chi phí dịch vụ mua ngoài	152.829.972.884	36.999.832.655
Chi phí khác bằng tiền	6.504.861.694	3.328.827.670
Cộng	759.953.699.872	570.286.209.822



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. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	144.257.184	333.771.848
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	25.681.746.529	87.655.041
Cộng	25.826.003.713	421.426.889

29. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	16.986.035.970	18.382.450.320
Chi phí tài chính khác	-	289.735.169
Cộng	16.986.035.970	18.672.185.489

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	388.873.790
Các khoản chi phí bán hàng khác	448.671.241	-
Cộng	448.671.241	388.873.790
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	9.781.969.269	10.916.120.322
Chi phí vật liệu quản lý	739.112.490	2.077.431.775
Chi phí đồ dùng văn phòng	679.069.835	988.236.998
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.212.998.446	3.422.732.236
Thuế, phí và lệ phí	70.267.558	228.128.794
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.135.193.202	2.060.983.946
Các khoản chi phí QLDN khác	3.148.446.197	1.742.457.742
Cộng	20.767.056.997	21.436.091.813

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	422.864.927	2.508.803.228
Chi phí khác	51.355.890	183.646.335
Cộng	474.220.817	2.692.449.563

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.629.153.426	4.817.466.879
- Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện	-	8.659.135
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.629.153.426	4.826.126.014

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

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	5.190.357.786	93.430.523
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ lợi nhuận chưa thực hiện trong kỳ	(426.631.621)	1.466.061.863
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	4.763.726.165	1.559.492.386

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 đến ngày 31 tháng 12 năm 2017 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 nay VND	Năm trước (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.653.323.926	13.909.039.152
<i>Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi</i>	-	<i>(5.047.617.108)</i>
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.653.323.926	8.861.422.044
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	21.150.000	21.150.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	78	419

Trong năm 2017, Công ty thực hiện trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2016 với số tiền là 5.047.617.108 VND theo Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ-COTECLAND ngày 15 tháng 7 năm 2017 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2017. Do đó, Công ty thực hiện tính lại lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2016 trước khi tính lại là 658 VND/ cổ phiếu, sau khi tính lại là 419 đồng/cổ phiếu.

35. CÁC KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuê hoạt động đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	3.814.150.668	2.838.189.608

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	3.814.150.667	3.814.150.666
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	15.256.602.668	15.256.602.666
Sau năm năm	16.568.973.899	20.383.124.570
Cộng	35.639.727.233	39.453.877.902

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

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

35. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG (Tiếp theo)

Các khoản thanh toán thuê hoạt động thể hiện:

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

- Tổng số tiền thuê đất phải trả hàng năm theo hợp đồng thuê đất số 61/HĐ-2001 ngày 19/04/2001 giữa Công ty với Công ty CP Thương mại Sản xuất Xây dựng Hưng Thịnh. Thời gian thuê là 45 năm kể từ năm 2001, diện tích thuê là 9.659,54 m² tại lô 65A, đường số 5, KCN Đồng An, tỉnh Bình Dương. Đơn giá thuê đất phải trả hàng năm là 1 USD/m²/năm và phí bảo dưỡng hạ tầng là 0,15 USD/m²/năm. Khoản cam kết thuê này được trình bày theo số quy đổi từ Đô-la Mỹ sang đồng Việt Nam theo tỷ giá của Ngân hàng TNCP Ngoại Thương Việt Nam vào mỗi cuối kỳ.

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro vốn

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

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 20 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản vay	213.879.606.265	190.250.602.512
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(31.073.352.083)	(86.246.819.762)
Nợ thuần	182.806.254.182	104.003.782.750
Vốn chủ sở hữu	251.691.331.734	276.655.714.117
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	72,63%	37,59%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

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

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	31.073.352.083	86.246.819.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	337.779.617.036	151.360.430.874
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	28.224.315.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	397.329.378.476	265.833.566.036
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	213.879.606.265	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	273.081.828.667	297.001.053.769
Chi phí phải trả	61.003.818.350	53.984.740.389
Tổng cộng	547.965.253.282	541.236.396.670

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (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 đề đầu tư,... Các khoản đầu tư vào các công ty con và công ty liên kết được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này trong tương lai gần.

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong 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.

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

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	<u>Dưới 1 năm</u> VND	<u>Từ 1 - 5 năm</u> VND	<u>Trên 5 năm</u> VND	<u>Tổng</u> VND
31/12/2017				
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
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)
31/12/2016				
Tiền và các khoản tương đương tiền	86.246.819.762	-	-	86.246.819.762
Phải thu khách hàng và phải thu khác	150.385.242.874	975.188.000	-	151.360.430.874
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-	28.224.315.400	28.224.315.400
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	2.000.000	2.000.000
Tổng cộng	236.632.062.636	975.188.000	28.226.315.400	265.833.566.036
Các khoản vay	154.252.009.801	35.998.592.711	-	190.250.602.512
Phải trả người bán và phải trả khác	94.551.431.130	202.449.622.639	-	297.001.053.769
Chi phí phải trả	53.984.740.389	-	-	53.984.740.389
Tổng cộng	302.788.181.320	238.448.215.350	-	541.236.396.670
Chênh lệch thanh khoản thuần	(66.156.118.684)	(237.473.027.350)	28.226.315.400	(275.402.830.634)

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

36. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

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

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

Ngoài số dư và các giao dịch với các bên liên quan đã được trình bày trong thuyết minh số 6, 7, 8, 9, 16, 17, 19, 20, và 25; trong năm, Công ty còn các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec		
Chuyển nhượng cổ phiếu	223.560.000.000	43.340.500.000
Cho vay ngắn hạn	8.000.000.000	-
Lãi cho vay	103.452.055	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha		
Cho vay dài hạn	500.000.000	-
Công ty cổ phần Hằng Hà		
Chi góp vốn	250.000.000	-
Công ty Cổ phần TCT Đức Tín Thành Sài Gòn		
Bán công cụ, dụng cụ	-	45.454.545
Nhận tiền vay	6.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	160.438.356	-
Ông Đào Đức Nghĩa		
Hoàn tạm ứng	150.000.000	-
Thu tiền mượn	21.219.000.000	14.148.102.566
Chi trả tiền mượn	81.606.737.313	8.528.000.000
Ông Nguyễn Thế Thanh		
Tạm ứng	668.624.000	3.873.380.000
Hoàn tạm ứng	3.832.872.122	1.863.906.594
Chi tiền cho mượn	543.000.000	-
Ông Đào Đức Cường		
Thu tiền mượn	3.820.000.000	400.000.000
Trả tiền mượn	2.000.000.000	500.000.000
Chuyển nhượng cổ phiếu	2.000.000.000	-

Cam kết bảo lãnh vay

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có sử dụng một số tài sản của Công ty để thế chấp cho các khoản vay của Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á tại Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu, cụ thể như sau:

- 2.356.800 cổ phiếu của Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á;
- 31.500 cổ phiếu Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Hằng Hà.

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

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

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc, thù lao HĐQT	2.116.423.000	1.948.251.000

38. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

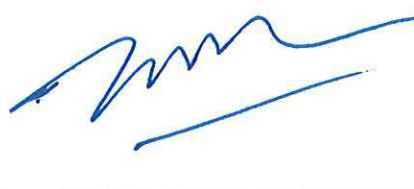
Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare với giá chuyển nhượng là 223.560.000.000 VND. Số tiền chuyển nhượng cổ phiếu đã thu được là 69.683.131.007 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số tiền chuyển nhượng cổ phiếu chưa thu được đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.

Công ty cũng đã chuyển nhượng cổ phiếu đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc cho ông Đào Đức Cường với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 VND. Số tiền chuyển nhượng cổ phiếu này đã được căn trừ với công nợ phải trả cho ông Đào Đức Cường. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải trả.

Trong năm, Công ty thực hiện chuyển nhượng bất động sản bao gồm dự án Hưng Phước và Mỹ Phước với tổng giá chuyển nhượng là 9.091.046.372 VND. Số tiền chuyển nhượng bất động sản đã thu được là 8.072.824.712 VND. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng với số tiền chuyển nhượng bất động sản chưa thu được đã được điều chỉnh trên phần tăng, giảm các khoản phải thu.



Lê Lệ Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2018