



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 RIÊNG | 05 – 06 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG | 07 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG | 08 |
| THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG | 09 – 35 |



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính riêng 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 Cường | Thành viên |
| Ông Đàm Quang Trục | Thành viên |

Ban Tổng Giám đốc

| | |
|-------------------------|---|
| Ông Nguyễn Thế Thanh | Tổng Giám đốc |
| Ông Đào Đức Cường | 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ 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 sổ kế toán và báo cáo tài chính riêng 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 riêng.

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

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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



The image shows a red circular official stamp of Cotec Land. The text inside the stamp includes 'M.S.D.N. 0310076', 'CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC', and 'QUẬN 4, TP. HỒ CHÍ MINH'. A blue ink signature is written over the stamp.

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

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

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

HÀ
RÀ
VH.

Số: 064 /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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 7 tháng 4 năm 2018, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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.

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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, 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, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



A blue ink signature of Nguyễn Ngọc Thạch.

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

Nguyễn Ngọc Thạch
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1822-2018-156-1

Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 04 năm 2018

35
IN
HỒ
CỘT
NH
KIẾP
V.
NI

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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 | | 618.827.875.684 | 489.852.449.611 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | | 30.481.495.549 | 85.863.990.414 |
| 1. Tiền | 111 | 5 | 30.481.495.549 | 85.863.990.414 |
| II. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 533.315.729.163 | 333.560.987.524 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | 6 | 76.429.956.495 | 89.510.250.344 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | 7 | 235.515.509.515 | 168.934.705.633 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | 8 | 8.000.000.000 | - |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | 9 | 213.370.263.153 | 75.116.031.547 |
| III. Hàng tồn kho | 140 | 10 | 54.970.038.922 | 65.126.296.345 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 54.970.038.922 | 65.126.296.345 |
| IV. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 60.612.050 | 5.301.175.328 |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 60.612.050 | 5.172.007.665 |
| 2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | 11 | - | 129.167.663 |
| B - TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 256.558.768.369 | 486.850.720.793 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 1.490.188.000 | 975.188.000 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | 8 | 500.000.000 | - |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | 9 | 990.188.000 | 975.188.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 5.528.582.777 | 6.367.256.233 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | 12 | 5.528.582.777 | 6.367.256.233 |
| - Nguyên giá | 222 | | 10.671.552.972 | 10.590.780.245 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (5.142.970.195) | (4.223.524.012) |
| 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 | 91.726.394.944 |
| - Nguyên giá | 231 | | 106.545.769.516 | 106.545.769.516 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (17.429.672.244) | (14.819.374.572) |
| IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | 14 | 157.438.967.302 | 380.095.731.696 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 59.941.233.000 | 59.941.233.000 |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 104.205.109.801 | 300.605.109.801 |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 28.474.409.357 | 28.224.315.400 |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (35.183.784.856) | (8.676.926.505) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | 2.000.000 | 2.000.000 |
| V. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 2.984.933.018 | 7.686.149.920 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | 15 | 2.984.933.018 | 7.686.149.920 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 875.386.644.053 | 976.703.170.404 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 | | 613.461.034.153 | 702.564.805.858 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 574.499.248.919 | 614.023.159.985 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | 16 | 114.133.837.464 | 100.382.932.462 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | 17 | 93.497.233.162 | 184.893.762.141 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | 11 | 12.442.399.238 | 29.987.903.855 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 2.397.112.600 | 4.149.286.118 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | 18 | 53.021.578.758 | 46.058.588.166 |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | 19 | 112.382.083.548 | 126.285.996.666 |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | 20 | 178.884.606.265 | 119.252.009.801 |
| 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 7.740.397.884 | 3.012.680.776 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 38.961.785.234 | 88.541.645.873 |
| 1. Phải trả dài hạn khác | 337 | 19 | 21.511.785.234 | 17.449.622.639 |
| 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | 20 | 17.450.000.000 | 70.998.592.711 |
| 3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | 93.430.523 |
| D - VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 261.925.609.900 | 274.138.364.546 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | 21 | 261.925.609.900 | 274.138.364.546 |
| 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 | | 32.239.133.863 | 57.070.931.279 |
| - LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước | 421a | | 18.260.771.395 | 44.759.375.571 |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 13.978.362.468 | 12.311.555.708 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 875.386.644.053 | 976.703.170.404 |



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 KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | | |
|---|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| | | | Năm nay | Năm trước |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | 22 | 659.845.187.571 | 599.378.117.648 |
| 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02) | 10 | | 659.845.187.571 | 599.378.117.648 |
| 3. Giá vốn hàng bán | 11 | 23 | 614.822.996.270 | 544.618.880.385 |
| 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11) | 20 | | 45.022.191.301 | 54.759.237.263 |
| 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | 25 | 29.302.657.202 | 418.426.926 |
| 6. Chi phí tài chính | 22 | 26 | 42.811.116.094 | 20.951.552.940 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 16.304.257.743 | 18.382.450.680 |
| 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | 27 | 13.589.133.346 | 14.566.240.929 |
| 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26} | 30 | | 17.924.599.063 | 19.659.870.320 |
| 9. Thu nhập khác | 31 | | 10.625.625 | 12.708.605 |
| 10. Chi phí khác | 32 | 28 | 421.139.317 | 2.540.071.411 |
| 11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32) | 40 | | (410.513.692) | (2.527.362.806) |
| 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 17.514.085.371 | 17.132.507.514 |
| 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | 29 | 3.629.153.426 | 4.727.521.283 |
| 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | (93.430.523) | 93.430.523 |
| 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52) | 60 | | 13.978.362.468 | 12.311.555.708 |

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 RIÊNG

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Đơn vị: VND | |
|--|-----------|--------------------------|--------------------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 17.514.085.371 | 17.132.507.514 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | 3.529.743.855 | 3.096.042.741 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 26.506.858.351 | 2.281.517.016 |
| - Lãi từ hoạt động đầu tư | 05 | (29.302.657.202) | (418.430.617) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 16.304.257.743 | 18.382.450.680 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 34.552.288.118 | 40.474.087.334 |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu | 09 | (43.976.547.221) | (28.086.713.345) |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho | 10 | 10.156.257.423 | (22.827.976.790) |
| - Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | (119.245.707.326) | 159.292.677.407 |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước | 12 | 4.701.216.902 | 4.425.635.319 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (13.294.345.238) | (19.408.710.453) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (6.358.920.654) | (11.651.431.271) |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (219.900.000) | (225.586.728) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | (133.685.657.996) | 121.991.981.473 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | (80.772.727) | (8.018.360.425) |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | (8.500.000.000) | - |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (250.000.000) | - |
| 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 69.683.131.007 | - |
| 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 39.111.190 | 330.771.526 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | 60.891.469.470 | (7.687.588.899) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ đi vay | 33 | 106.000.000.000 | 82.200.411.110 |
| 2. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (88.588.306.339) | (197.427.067.007) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | 17.411.693.661 | (115.226.655.897) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40) | 50 | (55.382.494.865) | (922.263.323) |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm | 60 | 85.863.990.414 | 86.786.253.737 |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60) | 70 | 30.481.495.549 | 85.863.990.414 |



Lê Lê Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng





Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2018

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 117 người (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 132 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 phần sở hữu | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động chính |
|--|-----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| | | % | % | |
| Công ty con | | | | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec | Thành phố Hồ Chí Minh | 97,63% | 97,63% | Thiết kế công trình xây dựng |
| Công ty Cổ phần 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 Cổ phần 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (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 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

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

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

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

3. LUẬT KẾ TOÁN MỚI

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Ước tính kế toán

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

Đánh giá và ghi nhận theo giá trị hợp lý

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

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

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

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

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

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

Các khoản cho vay

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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> |
|---------------------|------------------------|
| Thiết bị văn phòng | 03 – 05 |
| Phương tiện vận tải | 06 – 10 |
| Tài sản khác | 02 – 10 |

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

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán. Hiện tại, phần mềm kế toán 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.
- (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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

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

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

Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu 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 phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- 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.

102
NH
CHÍ
TỶ
HỮ
DÂN
CO
PI

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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 Tư vấn và Đầu tư Cotec | Công ty con |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn | Công ty con |
| 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 |

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

5. TIỀN

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 2.719.140.817 | 274.266.610 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 27.762.354.732 | 85.589.723.804 |
| Cộng | 30.481.495.549 | 85.863.990.414 |

Số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn của Công ty đã được sử dụng để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng (xem Thuyết minh số 20).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec | 12.359.981.000 | 42.880.500.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn | 2.919.785.175 | 2.919.785.175 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) | 1.689.683.939 | 1.343.801.214 |
| Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á | - | 27.580.698.659 |
| Công ty Cổ phần Hàng Hà | 26.395.795.873 | - |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định | 22.001.470.236 | - |
| Đối tượng khác | 11.063.240.272 | 14.785.465.296 |
| Cộng | <u>76.429.956.495</u> | <u>89.510.250.344</u> |

Công ty đã thế chấp các khoản phải thu khách hàng 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 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec | - | 22.714.159.248 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn | 4.491.034.256 | 5.948.661.718 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha | 31.236.188.091 | 31.236.188.091 |
| Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh Nam Thịnh | 42.000.000.000 | - |
| Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà | 39.018.660.900 | - |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Econ | 36.298.756.464 | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Công trình Việt Nam | 9.996.176.287 | 51.853.089.613 |
| Đối tượng khác | 72.474.693.517 | 57.182.606.963 |
| Cộng | <u>235.515.509.515</u> | <u>168.934.705.633</u> |

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 | <u>8.000.000.000</u> | - |
| Công ty Cổ phần 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 | <u>500.000.000</u> | - |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha | 500.000.000 | - |
| Cộng | <u>8.500.000.000</u> | - |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

9. PHẢI THU KHÁC

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 213.370.263.153 | 75.116.031.547 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec (i) | 153.980.321.048 | 9.932.233.724 |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn | 1.850.810.905 | 1.384.603.970 |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) | 822.513.000 | 390.540.273 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii) | 37.246.579.942 | 29.582.491.680 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 14.166.849.143 | 23.964.506.801 |
| Ký cược, ký quỹ | 10.000.000 | - |
| Các khoản phải thu khác | 5.293.189.115 | 9.861.655.099 |
| 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 | 214.360.451.153 | 76.091.219.547 |

- (i) Các khoản phải thu của Công ty Cổ phần 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 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 Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha.

10. HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho của Công ty là các dự án đang xây dựng dở dang, bao gồm:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Dự án Bệnh viện Đồng Nai | 14.621.995.792 | 29.393.532.739 |
| Dự án KDC Phú Xuân 1 | 16.810.788.197 | 14.783.268.212 |
| Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang - Hà Nội | 10.515.451.365 | 7.971.177.101 |
| Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu | 5.638.610.677 | 1.765.456.709 |
| Các dự án khác | 7.383.192.891 | 11.212.861.584 |
| Cộng | 54.970.038.922 | 65.126.296.345 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

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

| | Số đầu năm VND | Số phải nộp trong năm VND | Số đã thực nộp trong năm VND | Số cuối năm VND |
|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| a) Các khoản phải thu | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | 129.167.663 | 129.167.663 | - | - |
| Cộng | 129.167.663 | 129.167.663 | - | - |
| b) Các khoản phải nộp | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 8.118.517.297 | (77.866.375) | 8.040.650.922 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 6.544.975.407 | 3.427.939.543 | (6.358.920.654) | 3.613.994.296 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.282.093.683 | 488.191.267 | (1.027.670.100) | 742.614.850 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 283.694.400 | 135.428.510 | (373.983.740) | 45.139.170 |
| Các loại thuế khác (*) | 21.877.140.365 | 3.000.000 | (21.880.140.365) | - |
| Cộng | 29.987.903.855 | 12.173.076.617 | (29.718.581.234) | 12.442.399.238 |

(*) 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”.

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Thiết bị văn phòng VND | Phương tiện vận tải VND | Tài sản khác VND | Tổng cộng VND |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------------|----------------------|-----------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | | | |
| Số dư đầu năm | 865.196.632 | 1.080.189.977 | 8.645.393.636 | 10.590.780.245 |
| - Mua trong năm | 80.772.727 | - | - | 80.772.727 |
| Số dư cuối năm | 945.969.359 | 1.080.189.977 | 8.645.393.636 | 10.671.552.972 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ | | | | |
| Số dư đầu năm | 745.796.632 | 975.356.650 | 2.502.370.730 | 4.223.524.012 |
| - Khấu hao trong năm | 27.063.636 | 17.000.004 | 875.382.543 | 919.446.183 |
| Số dư cuối năm | 772.860.268 | 992.356.654 | 3.377.753.273 | 5.142.970.195 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | |
| Tại ngày đầu năm | 119.400.000 | 104.833.327 | 6.143.022.906 | 6.367.256.233 |
| Tại ngày cuối năm | 173.109.091 | 87.833.323 | 5.267.640.363 | 5.528.582.777 |

Như trình bày tại Thuyết minh số 20, Công ty đã thế chấp toàn bộ tài sản cố định hữu hình 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 1.733.568.427 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2016: 1.733.568.427 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

| | <u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u> VND | <u>Tổng cộng</u> VND |
|-------------------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| NGUYÊN GIÁ | | |
| Số dư đầu năm | <u>106.545.769.516</u> | <u>106.545.769.516</u> |
| 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>91.726.394.944</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 bất động sản đầu tư 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.

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

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu

Phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09-DN

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

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

| | 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 |
| a) Đầu tư vào công ty con | 59.941.233.000 | (6.206.405.657) | | 59.941.233.000 | (6.307.492.683) | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn | 43.227.633.000 | - | | 43.227.633.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec | 16.713.600.000 | (6.206.405.657) | | 16.713.600.000 | (6.307.492.683) | |
| b) Đầu tư vào công ty liên kết | 104.205.109.801 | (28.977.379.199) | | 300.605.109.801 | (2.369.433.822) | |
| Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát triển Nhà Đất Cotec Miền Bắc | - | - | | 2.000.000.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Cotec Healthcare | - | - | | 194.400.000.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á | 104.205.109.801 | (28.977.379.199) | | 104.205.109.801 | (2.369.433.822) | |
| c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 28.474.409.357 | - | | 28.224.315.400 | - | |
| Công ty Cổ phần Hằng Hà | 27.622.259.357 | - | | 27.372.165.400 | - | |
| Công ty Cổ phần Dược phẩm Trung ương 25 | 477.150.000 | - | | 477.150.000 | - | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long | 375.000.000 | - | | 375.000.000 | - | |
| d) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 2.000.000 | - | | 2.000.000 | - | |
| Đầu tư trái phiếu | 2.000.000 | - | | 2.000.000 | - | |
| Cộng | 192.622.752.158 | (35.183.784.856) | | 388.772.658.201 | (8.676.926.505) | |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (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 các công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

Năm 2017, Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn hoạt động kinh doanh có lãi và có các giao dịch chủ yếu sau với Công ty:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-------------------------------|----------------|------------------|
| | VND | VND |
| Mua vật tư, thiết bị xây dựng | 15.578.726.598 | 28.912.467.094 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 2.884.249.315 | 3.835.142.186 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | - | 205.000.000 |

- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec

Năm 2017, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec hoạt động kinh doanh có lãi và có các giao dịch chủ yếu sau với Công ty:

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------------------|----------------|------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu cho thuê văn phòng | 314.438.841 | 336.181.104 |
| Chi phí tư vấn thiết kế | 431.454.545 | 455.090.909 |
| Chi phí sửa chữa | - | 198.818.182 |

- 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 Cường 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

14. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (Tiếp theo)

Thông tin bổ sung và tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Tiếp theo)

- 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 Hàng Hà

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

Công ty Cổ phần Hàng 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 Hàng 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.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Đồ dùng văn phòng | 534.007.307 | 587.054.694 |
| Công cụ, dụng cụ phục vụ xây dựng công trình | 1.625.143.393 | 5.693.659.438 |
| Chi phí sửa chữa văn phòng | 825.782.319 | 1.405.435.788 |
| Cộng | <u>2.984.933.018</u> | <u>7.686.149.920</u> |

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

| | <u>Số cuối năm</u> | | <u>Số đầu năm</u> | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | Số có khả năng | | Số có khả năng | |
| | Giá trị | trả nợ | Giá trị | trả nợ |
| | VND | VND | VND | VND |
| Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC) | 296.700.000 | 296.700.000 | 218.700.000 | 218.700.000 |
| Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam | 11.825.918.283 | 11.825.918.283 | - | - |
| Công ty CP Xây dựng Dân dụng và Công nghiệp Trần Đình | 10.030.063.552 | 10.030.063.552 | - | - |
| 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 TNHH Công nghệ Vinh Thanh | - | - | 8.706.582.405 | 8.706.582.405 |
| Các đối tượng khác | 90.816.597.959 | 90.816.597.959 | 83.287.274.387 | 83.287.274.387 |
| Cộng | <u>114.133.837.464</u> | <u>114.133.837.464</u> | <u>100.382.932.462</u> | <u>100.382.932.462</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An | 74.151.913.971 | 87.959.590.054 |
| Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Bình Định | - | 55.537.434.357 |
| Công ty Cổ phần Hằng Hà | - | 37.859.207.730 |
| Các đối tượng khác | 19.345.319.191 | 3.537.530.000 |
| Cộng | <u>93.497.233.162</u> | <u>184.893.762.141</u> |

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí giá vốn phải trả các công trình | 27.762.504.496 | 24.304.633.344 |
| Chi phí lãi vay phải trả | 25.187.074.262 | 21.710.954.822 |
| Chi phí phải trả khác | 72.000.000 | 43.000.000 |
| Cộng | <u>53.021.578.758</u> | <u>46.058.588.166</u> |

19. PHẢI TRẢ KHÁC

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | <u>112.382.083.548</u> | <u>126.285.996.666</u> |
| Kinh phí công đoàn | 955.880.740 | 811.316.740 |
| Bảo hiểm xã hội | 3.289.494.061 | 5.452.509.459 |
| Bảo hiểm y tế | 501.824.876 | 216.289.873 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 233.861.420 | 117.161.041 |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng Cotec | 12.090.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á | 20.461.157.006 | 279.804.001 |
| Ông Đào Đức Nghĩa | 10.000.000 | 60.397.737.313 |
| Ông Đào Đức Cường | 15.845.550.000 | 14.025.550.000 |
| Ông Bùi Trung Dũng | - | 12.000.000.000 |
| Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (*) | 22.577.410.490 | - |
| Phải trả đối tượng khác | 36.416.904.955 | 32.985.628.239 |
| b) Dài hạn | <u>21.511.785.234</u> | <u>17.449.622.639</u> |
| Công ty Cổ phần Du Lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á | 306.900.000 | 306.900.000 |
| Dự Án Khu dân cư Phú Xuân | 21.204.885.234 | 17.142.722.639 |
| Cộng | <u>133.893.868.782</u> | <u>143.735.619.305</u> |

(*) 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).

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

Tầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu

Phường 8, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh

MẪU SỐ B 09-DN

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

ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***20. 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 | 119.252.009.801 | 119.252.009.801 | 120.520.902.803 | (60.888.306.339) | 178.884.606.265 | 178.884.606.265 |
| 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 |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii) | - | - | 100.000.000.000 | - | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 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 - Chi nhánh 3/2 (iv) | 73.363.703.460 | 73.363.703.460 | - | (14.999.999.998) | 58.363.703.462 | 58.363.703.462 |
| b) Vay dài hạn | 70.998.592.711 | 70.998.592.711 | - | (53.548.592.711) | 17.450.000.000 | 17.450.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (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) | - | - |
| Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (v) | 35.000.000.000 | 35.000.000.000 | - | (17.550.000.000) | 17.450.000.000 | 17.450.000.000 |
| Cộng | 190.250.602.512 | 190.250.602.512 | 120.520.902.803 | (114.436.899.050) | 196.334.606.265 | 196.334.606.265 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

20. 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 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 chịu lãi suất 9,5%/năm với thời hạn vay 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo 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.
- (iv) 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).
- (v) Khoản vay dài hạn từ Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn được thực hiện theo hợp đồng vay tiền số 15-5/HĐVT/COTECSEG-COTECLAND ngày 15 tháng 5 năm 2015. Khoản vay này không có tài sản đảm bảo và chịu lãi suất 10,5%/ năm với thời hạn vay 60 tháng (5 năm).

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 | 17.450.000.000 | 70.998.592.711 |
| | 75.813.703.462 | 144.362.296.171 |
| 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 | 17.450.000.000 | 70.998.592.711 |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTECTầng 6, Cao ốc H2 - Số 196 Hoàng Diệu
Phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh**MẪU SỐ B 09-DN**Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***21. VỐN CHỦ SỞ HỮU****Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Quỹ đầu tư phát triển | LNST thuế chưa phân phối | Cộng |
|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND | VND |
| Số dư đầu năm trước | 211.500.000.000 | (1.602.720.582) | 7.170.153.849 | 44.759.375.571 | 261.826.808.838 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 12.311.555.708 | 12.311.555.708 |
| Số dư đầu năm nay | 211.500.000.000 | (1.602.720.582) | 7.170.153.849 | 57.070.931.279 | 274.138.364.546 |
| Lãi trong năm | - | - | - | 13.978.362.468 | 13.978.362.468 |
| 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 | 6.499.994 |
| Số dư cuối năm | 211.500.000.000 | (1.602.720.582) | 19.789.196.619 | 32.239.133.863 | 261.925.609.900 |

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.

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:

| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
|--|------------------------|----------------|------------------------|----------------|
| | Vốn góp | Tỉ lệ | Vốn góp | Tỉ lệ |
| | VND | % | VND | % |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng Cotec | 120.900.000.000 | 57,16% | 120.900.000.000 | 57,16% |
| Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây Dựng Anpha | 21.020.700.000 | 9,94% | 21.020.700.000 | 9,94% |
| Ông Đào Đức Nghĩa | 1.990.000.000 | 0,94% | 1.990.000.000 | 0,94% |
| Ông Nguyễn Thế Thanh | 336.900.000 | 0,16% | 336.900.000 | 0,16% |
| Các cổ đông khác | 67.252.400.000 | 31,80% | 67.252.400.000 | 31,80% |
| Cộng | 211.500.000.000 | 100,00% | 211.500.000.000 | 100,00% |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)

| Cổ phiếu | Số cuối năm | Số đầu năm |
|--|--------------------|-------------------|
| 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 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>21.150.000</i> | <i>21.150.000</i> |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 21.150.000 | 21.150.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | <i>21.150.000</i> | <i>21.150.000</i> |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND) | 10.000 | 10.000 |

22. DOANH THU

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu xây dựng | 648.043.019.436 | 588.774.144.874 |
| Doanh thu cho thuê mặt bằng | 11.532.122.681 | 9.630.146.842 |
| Doanh thu dịch vụ khác | 270.045.454 | 973.825.932 |
| Cộng | 659.845.187.571 | 599.378.117.648 |

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | Năm nay | Năm trước |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn xây dựng công trình | 608.467.620.685 | 540.498.634.870 |
| Giá vốn cho thuê mặt bằng | 6.355.375.585 | 4.120.245.515 |
| Cộng | 614.822.996.270 | 544.618.880.385 |

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

| | Năm nay | Năm trước |
|-------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí Nguyên liệu, vật liệu | 526.165.330.399 | 493.097.900.359 |
| Chi phí nhân công | 43.274.430.236 | 36.161.350.147 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 3.529.743.855 | 3.096.042.741 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 150.191.580.391 | 33.935.378.937 |
| Chi phí bằng tiền khác | 5.561.599.542 | 1.784.161.094 |
| Cộng | 728.722.684.423 | 568.074.833.278 |

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | Năm nay | Năm trước |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 142.563.245 | 330.771.526 |
| Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư | 29.160.093.957 | 87.655.400 |
| Cộng | 29.302.657.202 | 418.426.926 |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí lãi vay | 16.304.257.743 | 18.382.450.680 |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | 26.506.858.351 | 2.281.517.016 |
| Chi phí tài chính khác | - | 287.585.244 |
| Cộng | <u>42.811.116.094</u> | <u>20.951.552.940</u> |

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân viên | 7.581.719.465 | 8.631.449.257 |
| Chi phí vật liệu quản lý | 727.847.267 | 1.618.790.008 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 607.756.145 | 901.865.782 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 13.600.003 | 237.000.003 |
| Thuế, phí và lệ phí | 64.826.558 | 225.128.794 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.873.994.828 | 1.724.528.202 |
| Các khoản chi phí QLDN khác | 2.719.389.080 | 1.227.478.883 |
| Cộng | <u>13.589.133.346</u> | <u>14.566.240.929</u> |

28. CHI PHÍ KHÁC

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|---------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Phạt chậm nộp thuế, vi phạm hành chính | 421.138.957 | 2.356.426.076 |
| Chi phí khác | 360 | 183.645.335 |
| | <u>421.139.317</u> | <u>2.540.071.411</u> |

29. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|--|-----------------------------|-----------------------------|
| | VND | VND |
| Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế | 17.514.085.371 | 17.132.507.514 |
| Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế | | |
| <i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i> | <i>631.681.757</i> | <i>6.461.803.225</i> |
| Thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 18.145.767.128 | 23.594.310.739 |
| Thuế suất thông thường | 20% | 20% |
| Thuế TNDN phải nộp | 3.629.153.426 | 4.718.862.148 |
| Điều chỉnh thuế TNDN các năm trước | - | 8.659.135 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | <u>3.629.153.426</u> | <u>4.727.521.283</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

30. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

| | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|---|----------------|------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm | 3.560.989.092 | 2.590.471.173 |

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:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| | VND | VND |
| Trong vòng một năm | 3.560.989.091 | 3.560.989.091 |
| Từ năm thứ hai đến năm thứ năm | 14.243.956.364 | 14.243.956.364 |
| Sau năm năm | 10.682.967.272 | 14.243.956.364 |
| | <u>28.487.912.726</u> | <u>32.048.901.819</u> |

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.

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 Hàng Hà.

31. 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:

| | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|---|-------------------------------|-------------------------------|
| | VND | VND |
| Các khoản vay | 196.334.606.265 | 190.250.602.512 |
| Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền | (30.481.495.549) | (85.863.990.414) |
| Nợ thuần | <u>165.853.110.716</u> | <u>104.386.612.098</u> |
| Vốn chủ sở hữu | 261.925.609.900 | 274.138.364.546 |
| Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu | <u>63%</u> | <u>38%</u> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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.

Các loại công cụ tài chính

| | Giá trị ghi sổ | |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| | VND | VND |
| Tài sản tài chính | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 30.481.495.549 | 85.863.990.414 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 275.648.370.505 | 140.661.775.090 |
| Phải thu về cho vay | 8.500.000.000 | - |
| 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 |
| | 343.106.275.411 | 254.752.080.904 |
| Công nợ tài chính | | |
| Các khoản vay | 196.334.606.265 | 190.250.602.512 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 243.046.645.149 | 237.521.274.654 |
| Chi phí phải trả | 53.021.578.758 | 46.058.588.166 |
| | 492.402.830.172 | 473.830.465.332 |

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Rủi ro thị trường (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá cổ phiếu

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

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

Rủi ro tín dụng

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

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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

| | <u>Dưới 1 năm</u> | <u>Từ 1 - 5 năm</u> | <u>Sau 5 năm</u> | <u>Tổng</u> |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| 31/12/2017 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 30.481.495.549 | - | - | 30.481.495.549 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 274.658.182.505 | 990.188.000 | - | 275.648.370.505 |
| Phải thu về cho vay | 8.000.000.000 | 500.000.000 | - | 8.500.000.000 |
| 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 | 313.139.678.054 | 1.490.188.000 | 28.476.409.357 | 343.106.275.411 |
| Các khoản vay | 178.884.606.265 | 17.450.000.000 | - | 196.334.606.265 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 221.534.859.915 | 21.511.785.234 | - | 243.046.645.149 |
| Chi phí phải trả | 53.021.578.758 | - | - | 53.021.578.758 |
| Tổng cộng | 453.441.044.938 | 38.961.785.234 | - | 492.402.830.172 |
| Chênh lệch thanh khoản thuần | (140.301.366.884) | (37.471.597.234) | 28.476.409.357 | (149.296.554.761) |
| 31/12/2016 | | | | |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 85.863.990.414 | - | - | 85.863.990.414 |
| Phải thu khách hàng và phải thu khác | 139.686.587.090 | 975.188.000 | - | 140.661.775.090 |
| 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 | 225.550.577.504 | 975.188.000 | 28.226.315.400 | 254.752.080.904 |
| Các khoản vay | 119.252.009.801 | 70.998.592.711 | - | 190.250.602.512 |
| Phải trả người bán và phải trả khác | 220.071.652.015 | 17.449.622.639 | - | 237.521.274.654 |
| Chi phí phải trả | 46.058.588.166 | - | - | 46.058.588.166 |
| Tổng cộng | 385.382.249.982 | 88.448.215.350 | - | 473.830.465.332 |
| Chênh lệch thanh khoản thuần | (159.831.672.478) | (87.473.027.350) | 28.226.315.400 | (219.078.384.428) |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

31. 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.

32. 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.



Lê Lệ Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 7 tháng 4 năm 2018