



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 2018**

Tháng 4 năm 2019



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

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

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 – 34



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

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

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 2018.

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 (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch (bổ nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2018)
Ông Nguyễn Thế Thanh	Phó Chủ tịch (miễn nhiệm ngày 15 tháng 10 năm 2018)
Ông Đào Đức Cương	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Đàm Quang Trục	Thành viên (miễn nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên (bổ nhiệm ngày 16 tháng 8 năm 2018)

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
Ông Phạm Hoàng Phương	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 5 năm 2018)

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 Nguyễn Thế Thanh (bổ nhiệm ngày 30 tháng 8 năm 2018).

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 2018, 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 riêng 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 quy 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 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2019

00.
HÀNH
HỒ CH
G TY
M HƯ
TOÁN
ACO
-T.P)

Số: 086/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 10 tháng 4 năm 2019, từ trang 05 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 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 riêng.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận công nợ Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 với giá trị tương ứng lần lượt là 143.431.437.627 VND và 44.553.270.542 VND. Chúng tôi cũng không thể thực hiện các thủ tục thay thế khác, do đó chúng tôi không đánh giá được tính hiện hữu, đầy đủ và giá trị của số dư công nợ nêu trên.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 9, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, giá trị xây dựng dở dang của Dự án Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa Khoa Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 32.372.543.574 VND, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị dở dang này để có thể xác định liệu có phải điều chỉnh vào các khoản mục có liên quan trong báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của Công ty hay không.

Văn phòng Hà Nội

Tầng 12A, tòa nhà TCT 319, số 63 Lê Văn Lương,

P. Trung Hòa, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Tel: (84-24) 3577 0781

Fax: (84-24) 3577 0787

Văn phòng Đồng Nai

Số 79 đường Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng,

Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai

Tel: (84-251) 382 8560

Fax: (84-251) 382 8560

Văn phòng Hải Phòng

499 Quán Toan, P. Quán Toan

Q. Hồng Bàng, Tp. Hải Phòng

Tel: (84-225) 353 4655

Fax: (84-225) 353 4316

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ (Tiếp theo)

Như đã trình bày tại thuyết minh số 12, Phần Thuyết minh báo cáo tài chính, báo cáo kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 của các công ty con, công ty liên kết đều có ý kiến ngoại trừ. Đồng thời, chúng tôi cũng chưa thu thập được báo cáo tài chính của các công ty trong danh mục đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Với các tài liệu đã thu thập được, chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của các vấn đề này đến giá trị dự phòng đầu tư tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính 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 2018, 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 Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 và 18, phần Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty có một số khoản nợ phải trả khác và vay đã quá hạn thanh toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.



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 THÀNH PHỐ 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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 4 năm 2019

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		617.653.327.636	618.827.875.684
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		7.451.366.574	30.481.495.549
1. Tiền	111	4	7.451.366.574	30.481.495.549
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		493.522.497.074	533.315.729.163
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	83.851.327.784	76.429.956.495
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	168.088.924.661	235.515.509.515
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	12.700.000.000	8.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	228.882.244.629	213.370.263.153
III. Hàng tồn kho	140	9	115.498.311.806	54.970.038.922
1. Hàng tồn kho	141		115.498.311.806	54.970.038.922
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.181.152.182	60.612.050
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		100.191.670	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.080.960.512	60.612.050
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		254.153.131.330	256.558.768.369
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		990.188.000	1.490.188.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	7	-	500.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	8	990.188.000	990.188.000
II. Tài sản cố định	220		6.762.748.966	5.528.582.777
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	6.762.748.966	5.528.582.777
- Nguyên giá	222		13.608.371.154	10.671.552.972
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(6.845.622.188)	(5.142.970.195)
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	11	86.505.799.600	89.116.097.272
- Nguyên giá	231		106.545.769.516	106.545.769.516
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(20.039.969.916)	(17.429.672.244)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	12	158.763.407.179	157.438.967.302
1. Đầu tư vào công ty con	251		61.796.203.000	59.941.233.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		104.205.109.801	104.205.109.801
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		28.474.409.357	28.474.409.357
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(35.714.314.979)	(35.183.784.856)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		2.000.000	2.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		1.130.987.585	2.984.933.018
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.130.987.585	2.984.933.018
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		871.806.458.966	875.386.644.053

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		608.517.371.909	613.461.034.153
I. Nợ ngắn hạn	310		569.555.586.675	574.499.248.919
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	13	94.936.284.241	114.133.837.464
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14	155.475.836.091	93.497.233.162
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	2.887.179.003	12.442.399.238
4. Phải trả người lao động	314		2.080.783.967	2.397.112.600
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	16	45.193.617.731	53.021.578.758
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	17	93.443.581.493	112.382.083.548
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	18	168.184.606.265	178.884.606.265
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7.353.697.884	7.740.397.884
II. Nợ dài hạn	330		38.961.785.234	38.961.785.234
1. Phải trả dài hạn khác	337	17	21.511.785.234	21.511.785.234
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	18	17.450.000.000	17.450.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		263.289.087.057	261.925.609.900
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	263.289.087.057	261.925.609.900
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	19.789.196.619
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		33.602.611.020	32.239.133.863
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		32.373.455.449	18.260.771.395
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.229.155.571	13.978.362.468
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		871.806.458.966	875.386.644.053



Lê Lê Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	265.904.488.844	659.845.187.571
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01)	10		265.904.488.844	659.845.187.571
3. Giá vốn hàng bán	11	22	232.971.093.140	614.822.996.270
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		32.933.395.704	45.022.191.301
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	755.634.043	29.302.657.202
6. Chi phí tài chính	22	25	18.825.450.440	42.811.116.094
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		18.294.920.317	16.304.257.743
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	12.908.942.792	13.589.133.346
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - 26}	30		1.954.636.515	17.924.599.063
9. Thu nhập khác	31		183.173	10.625.625
10. Chi phí khác	32		211.483.322	421.139.317
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(211.300.149)	(410.513.692)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.743.336.366	17.514.085.371
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	514.180.795	3.629.153.426
14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	(93.430.523)
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.229.155.571	13.978.362.468

Lê Lệ Linh
Người lập biểu

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	1.743.336.366	17.514.085.371
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.312.949.665	3.529.743.855
- Các khoản dự phòng	03	530.530.123	26.506.858.351
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(755.634.043)	(29.302.657.202)
- Chi phí lãi vay	06	18.294.920.317	16.304.257.743
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	24.126.102.428	34.552.288.118
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	44.210.702.805	(43.976.547.221)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	(63.465.091.066)	10.156.257.423
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(1.445.996.155)	(119.245.707.326)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.753.753.763	4.701.216.902
- Tiền lãi vay đã trả	14	(6.345.812.852)	(13.294.345.238)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(3.694.902.763)	(6.358.920.654)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(386.700.000)	(219.900.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(5.247.943.840)	(133.685.657.996)
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)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(10.400.000.000)	(8.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	5.500.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(250.000.000)
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	17.814.865	39.111.190
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(4.882.185.135)	60.891.469.470
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	-	106.000.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(10.700.000.000)	(88.588.306.339)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(2.200.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.900.000.000)	17.411.693.661
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50	(23.030.128.975)	(55.382.494.865)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	30.481.495.549	85.863.990.414
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	7.451.366.574	30.481.495.549

Lê Lệ Linh
Người lập biểu

Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng

Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc
Ngày 10 tháng 4 năm 2019

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*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 0303666737 ngày 28 tháng 01 năm 2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, và các Giấy chứng nhận điều chỉnh.

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

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

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

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 82 người (ngày 31 tháng 12 năm 2017: 117 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày; Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Sản xuất sắt, thép, gang; Điều hành tua du lịch; Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu; Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận; Xây dựng nhà các loại; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Quảng cáo.

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 2018 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết nắm giữ %	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%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Thành phố Hồ Chí Minh	72,60%	72,60%	Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất

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)**

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết năm giữ %	Hoạt động chính
Công ty liên kết Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	44,64%	44,64%	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

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 riêng.

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 riêng.

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

Báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND) trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền) 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.

Các đơn vị trực thuộc có tổ chức công tác kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính riêng 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 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

3. 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

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

3. 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 kỳ kế 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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính (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 kỳ 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***3. 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:

	Thời gian hữu dụng ước tính (Số năm)
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:

- 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.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)**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 năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ 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.

4685
CHI NI
H PHÓI
CÔN
H NHIỆ
KIỂM
VA
ANH-

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

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

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.

Đã được
ÁNH
CH
TY
HỮ
TOÁN
CO
T.P.V

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***3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Bên liên quan (Tiếp theo)***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	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 Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Bình Định	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Vũng Tàu	Công ty trong nhóm công ty của Cotec Group
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Nghệ An	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.

4. TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	585.222.975	2.719.140.817
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.866.143.599	27.762.354.732
Cộng	7.451.366.574	30.481.495.549

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 18).

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***5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	12.359.981.000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	2.919.785.175	2.919.785.175
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	1.700.157.313	1.689.683.939
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	16.612.084.000	-
Công ty CP Hằng Hà	26.395.795.873	26.395.795.873
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	23.586.644.709	22.001.470.236
Đối tượng khác	12.636.860.714	11.063.240.272
Cộng	83.851.327.784	76.429.956.495

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 18).

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	3.936.954.894	4.491.034.256
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	75.300.000	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	-	31.236.188.091
Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	17.262.850.000	21.278.024.226
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	23.973.847.443	42.000.000.000
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.618.660.900	39.018.660.900
Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	36.298.756.464
Đối tượng khác	45.896.036.179	61.192.845.578
Cộng	168.088.924.661	235.515.509.515

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU VỀ CHO VAY

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn	12.700.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	12.200.000.000	8.000.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (ii)	500.000.000	-
b) Dài hạn	-	500.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng Anpha	-	500.000.000
Cộng	12.700.000.000	8.500.000.000

(i) Các khoản cho Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng vay có thời hạn 12 tháng với lãi suất 8%/năm.

(ii) Đây là tiền cho vay theo hợp đồng số 03/17/HĐV/CLG-CIC ngày 8 tháng 02 năm 2018 có thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

8. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	228.882.244.629	213.370.263.153
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (i)	127.895.310.226	153.980.321.048
Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	933.560.905	1.850.810.905
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	-	822.513.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha (ii)	68.690.137.654	37.251.579.942
Tạm ứng cho nhân viên	18.931.874.027	14.166.849.143
Ký cược, ký quỹ	10.000.000	10.000.000
Các khoản phải thu khác	12.421.361.817	5.288.189.115
b) Dài hạn	990.188.000	990.188.000
Ký cược, ký quỹ	975.188.000	975.188.000
Các khoản phải thu khác	15.000.000	15.000.000
Cộng	229.872.432.629	214.360.451.153

- (i) Các khoản phải thu của Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 bao gồm phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần và phải thu lãi cho vay.
- (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.

9. HÀNG TỒN KHO

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dự án Bệnh viện Đồng Nai (i)	32.372.543.574	14.621.995.792
Dự án KDC Phú Xuân 1	27.479.306.825	16.810.788.197
Dự án Bệnh viện Phụ Sản Đức Giang - Hà Nội	34.069.813.130	10.515.451.365
Dự án Blue Sapphire Resort Vũng Tàu	4.609.234.381	5.638.610.677
Các dự án khác	16.967.413.896	7.383.192.891
Cộng	115.498.311.806	54.970.038.922

- (i) Đây là chi phí xây dựng dở dang của “Dự án Công ty Cổ phần Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai”. Hiện tại, việc thi công Bệnh viện Đồng Nai đang ở giai đoạn hoàn công và công tác quyết toán vẫn đang được thực hiện từ năm 2017.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Thiết bị văn phòng</u> VND	<u>Phương tiện vận tải</u> VND	<u>Tài sản khác</u> VND	<u>Tổng cộng</u> VND
NGUYÊN GIÁ				
Số dư đầu năm	945.969.359	1.080.189.977	8.645.393.636	10.671.552.972
- Tăng khác (*)	-	2.936.818.182	-	2.936.818.182
Số dư cuối năm	945.969.359	4.017.008.159	8.645.393.636	13.608.371.154
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
Số dư đầu năm	772.860.268	992.356.654	3.377.753.273	5.142.970.195
- Khấu hao trong năm	17.000.004	31.551.010	1.654.100.979	1.702.651.993
Số dư cuối năm	789.860.272	1.023.907.664	5.031.854.252	6.845.622.188
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu năm	173.109.091	87.833.323	5.267.640.363	5.528.582.777
Tại ngày cuối năm	156.109.087	2.993.100.495	3.613.539.384	6.762.748.966

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 tại ngày 31/12/2018 là 1.733.568.427 VND (ngày 31/12/2017: 1.733.568.427 VND).

11. 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	106.545.769.516	106.545.769.516
Số dư cuối năm	106.545.769.516	106.545.769.516
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số dư đầu năm	17.429.672.244	17.429.672.244
- Khấu hao trong năm	2.610.297.672	2.610.297.672
Số dư cuối năm	20.039.969.916	20.039.969.916
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	89.116.097.272	89.116.097.272
Tại ngày cuối năm	86.505.799.600	86.505.799.600

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 18, 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 2018 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 2018 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 RIÊNG (TIẾP THEO)

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

12. 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
a) Đầu tư vào công ty con	61.796.203.000	(7.256.370.567)		59.941.233.000
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	43.227.633.000	-		43.227.633.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	18.568.570.000	(7.256.370.567)		16.713.600.000
b) Đầu tư vào công ty liên kết	104.205.109.801	(28.457.944.412)		104.205.109.801
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	104.205.109.801	(28.457.944.412)		104.205.109.801
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	28.474.409.357	-		28.474.409.357
Công ty CP Hằng Hà	27.622.259.357	-		27.622.259.357
Công ty CP Dược phẩm Trung ương 25	477.150.000	-		477.150.000
Công ty CP 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	194.477.722.158	(35.714.314.979)		192.622.752.158
Giá trị hợp lý:				(35.183.784.856)

(i)

Ngoài các khoản đầu tư có giá niêm yết trên thị trường tại ngày kết thúc kỳ 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 kỳ 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 của ngày 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***12. 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***- Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn*

Trong năm, Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn hoạt động kinh doanh lỗ. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn vẫn lãi lũy kế tại ngày 31 tháng 12 năm 2018. Vì vậy, Công ty không thực hiện trích lập dự phòng cho khoản đầu tư này. Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với Công ty Cổ phần Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Mua vật tư, thiết bị xây dựng	6.510.468.637	15.578.726.598
Chi phí lãi vay phải trả	1.832.250.000	2.884.249.315

- Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec

Trong năm, Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec hoạt động kinh doanh lỗ 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	342.930.374	314.438.841
Chi phí tư vấn thiết kế	-	431.454.545
Cho vay ngắn hạn	1.200.000.000	-
Góp thêm vốn trong năm	1.854.970.000	-

Trong năm, Công ty đã góp thêm vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec qua hình thức cần trừ các khoản công nợ phải thu khách hàng và phải thu khác.

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

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

- Công ty Cổ phần Hằng Hà

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.



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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số có khả năng		Số có khả năng	
	Giá trị	trả nợ	Giá trị	trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	8.302.705.313	8.302.705.313	-	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec (CIC)	-	-	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	1.431.268.611	1.431.268.611	10.030.063.552	10.030.063.552
Các đối tượng khác	85.202.310.317	85.202.310.317	92.059.155.629	92.059.155.629
Cộng	94.936.284.241	94.936.284.241	114.133.837.464	114.133.837.464

14. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	151.573.748.916	74.151.913.971
Các đối tượng khác	3.902.087.175	19.345.319.191
Cộng	155.475.836.091	93.497.233.162

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	8.040.650.922	-	6.137.222.139	1.903.428.783
Thuế TNDN	3.613.994.296	615.979.782	3.694.902.763	535.071.315
Thuế TNCN	742.614.850	653.218.811	911.105.105	484.728.556
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	45.139.170	225.695.850	270.835.020	-
Các loại thuế khác	-	153.645.217	153.645.217	-
Cộng	12.442.399.238	1.648.539.660	11.167.710.244	2.923.228.654

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí giá vốn phải trả các công trình	11.953.175.534	27.762.504.496
Chi phí lãi vay phải trả	33.240.442.197	25.187.074.262
Chi phí phải trả khác	-	72.000.000
Cộng	45.193.617.731	53.021.578.758

17. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a) Ngắn hạn	93.443.581.493	112.382.083.548
Kinh phí công đoàn	1.128.769.878	955.880.740
Bảo hiểm xã hội (i)	4.674.784.211	3.289.494.061
Bảo hiểm y tế	461.849.505	501.824.876
Bảo hiểm thất nghiệp	342.809.289	233.861.420
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	12.090.000.000
Công ty CP Du lịch và Đầu Tư Xây dựng Châu Á	16.928.788.776	20.461.157.006
Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển REI (ii)	2.000.000.000	-
Ông Đào Đức Nghĩa	199.000.000	10.000.000
Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh	22.577.410.490	22.577.410.490
Phải trả đối tượng khác	29.284.619.344	36.416.904.955
b) Dài hạn	21.511.785.234	21.511.785.234
Công ty CP 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	21.204.885.234
Cộng	114.955.366.727	133.893.868.782

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, Công ty có các khoản nợ cơ quan Bảo hiểm xã hội, cũng như các khoản nợ thuế từ Cục thuế TP. Hồ Chí Minh chưa thanh toán. Theo quy định hiện hành, Công ty có thể phải nộp các khoản phạt chậm nộp phát sinh trên các khoản nợ chưa thanh toán này. Tuy nhiên, theo đánh giá của Ban Tổng Giám đốc, khoản phạt chậm nộp này (nếu có) sẽ không ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính riêng, đồng thời Ban Tổng Giám đốc cũng đang lên kế hoạch để thực hiện thanh toán trong thời gian tới.

- (ii) Đây là tiền trả trước cho Công ty về việc chuyển nhượng cổ phiếu của Công ty đầu tư tại Công theo Công ty CP Đầu Tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn cho Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển REI theo Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 01/HĐCNCP-COTECSAIGON/2018 ngày 16 tháng 10 năm 2018.

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

18. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
a) Vay ngắn hạn	178.884.606.265	178.884.606.265			168.184.606.265	168.184.606.265
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care (i)	14.520.902.803	14.520.902.803	-	-	14.520.902.803	14.520.902.803
- Công ty CP TCT Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn (ii)	6.000.000.000	6.000.000.000	-	(700.000.000)	5.300.000.000	5.300.000.000
- Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000	-	(10.000.000.000)	90.000.000.000	90.000.000.000
- Vay dài hạn đến hạn trả - Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh 3/2 (iv)	58.363.703.462	58.363.703.462	-	-	58.363.703.462	58.363.703.462
b) Vay dài hạn	17.450.000.000	17.450.000.000			17.450.000.000	17.450.000.000
- Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn (v)	17.450.000.000	17.450.000.000	-	-	17.450.000.000	17.450.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***18. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

- (i) 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.
- (ii) 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.
- (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. Khoản vay này đã đến hạn thanh toán vào ngày 18 tháng 6 năm 2018.
- (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 tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát Triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2 và các tổ chức tín dụng khác và các khoản phải thu khách hàng để thế chấp cho khoản vay này (xem các Thuyết minh 4, 5, 10 và 11). Khoản vay này đã đến hạn thanh toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Công ty có thể phải thanh toán các khoản lãi phát sinh do chậm thanh toán. Ban Tổng Giám đốc đã nhận biết vấn đề này và đang thực hiện thủ tục để gia hạn thanh toán với các Ngân hàng trên. Do đó, Công ty chưa ghi nhận cho khoản công nợ tiềm tàng liên quan đến lãi quá hạn thanh toán này trên báo cáo tài chính riêng.

- (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/COTEC-SG-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 (05 năm).

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Trong vòng một năm	58.363.703.462	58.363.703.462
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	17.450.000.000	17.450.000.000
	75.813.703.462	75.813.703.462
Trừ số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	(58.363.703.462)	(58.363.703.462)
Số phải trả sau 12 tháng	17.450.000.000	17.450.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)

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

19. 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 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	57.070.931.279	274.138.364.546
Lợi nhuận 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 đầu năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	32.239.133.863	261.925.609.900
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	1.229.155.571	1.229.155.571
Truy thu thuế TNDN	-	-	-	(65.749.336)	(65.749.336)
Tăng khác	-	-	-	200.070.922	200.070.922
Số dư cuối năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	33.602.611.020	263.289.087.057

Vốn điều lệ

Theo Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 30 tháng 8 năm 2018, 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 2018, vốn điều lệ đã được cổ đông góp đủ như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn góp	Tỷ lệ	Vốn góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng và Vật Liệu Xây Dựng	115.900.000.000	54,80%	120.900.000.000	57,16%
Ông Nguyễn Quốc Sĩ	25.000.000.000	11,82%	-	0,00%
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng Anpha	1.020.700.000	0,48%	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***19. 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

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

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 thông tin bộ phận trong báo cáo tài chính riêng.

21. DOANH THU

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu xây dựng	254.377.549.379	648.043.019.436
Doanh thu cho thuê mặt bằng	11.526.939.465	11.532.122.681
Doanh thu dịch vụ khác	-	270.045.454
Cộng	265.904.488.844	659.845.187.571

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn xây dựng công trình	226.573.405.557	608.467.620.685
Giá vốn cho thuê mặt bằng	6.397.687.583	6.355.375.585
Cộng	232.971.093.140	614.822.996.270

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí Nguyên liệu, vật liệu	245.551.678.301	526.165.330.399
Chi phí nhân công	24.882.952.726	43.274.430.236
Chi phí khấu hao TSCĐ	4.312.949.665	3.529.743.855
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.362.603.545	150.191.580.391
Chi phí bằng tiền khác	2.841.058.547	5.561.599.542
Cộng	303.951.242.784	728.722.684.423

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	755.634.043	142.563.245
Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	29.160.093.957
Cộng	755.634.043	29.302.657.202

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***25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí lãi vay	18.294.920.317	16.304.257.743
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	530.530.123	26.506.858.351
Cộng	18.825.450.440	42.811.116.094

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	6.674.225.718	7.581.719.465
Chi phí vật liệu quản lý	494.044.947	727.847.267
Chi phí đồ dùng văn phòng	502.203.675	607.756.145
Chi phí khấu hao TSCĐ	17.000.004	13.600.003
Thuế, phí và lệ phí	85.683.454	64.826.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.185.693.683	1.873.994.828
Các khoản chi phí QLDN khác	1.950.091.311	2.719.389.080
Cộng	12.908.942.792	13.589.133.346

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	1.743.336.366	17.514.085.371
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế		
<i>Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ</i>	<i>827.567.611</i>	<i>631.681.757</i>
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.570.903.977	18.145.767.128
Thuế suất thông thường	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp	514.180.795	3.629.153.426
Chi phí thuế TNDN hiện hành	514.180.795	3.629.153.426

28. CÁC KHOẢN CAM KẾT**Cam kết thuê hoạt động**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào	3.560.989.092	3.560.989.092
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm		

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	Số đầu năm
	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	7.121.978.182	10.682.967.272
	24.926.923.636	28.487.912.726

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo***28. CÁC KHOẢN CAM KẾT (Tiếp theo)****Cam kết thuê hoạt động (Tiếp theo)**

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 2018, 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:

- 750.000 cổ phiếu của Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á;
- 10.500 cổ phiếu Công ty đầu tư vào Công ty Cổ phần Hàng Hà.

29. 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 18 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 năm tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Các khoản vay	185.634.606.265	196.334.606.265
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(7.451.366.574)	(30.481.495.549)
Nợ thuần	178.183.239.691	165.853.110.716
Vốn chủ sở hữu	263.289.087.057	261.925.609.900
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	68%	63%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 3.

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***29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****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	7.451.366.574	30.481.495.549
Phải thu khách hàng và phải thu khác	293.816.698.386	275.648.370.505
Phải thu về cho vay	12.700.000.000	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
	342.444.474.317	343.106.275.411
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	185.634.606.265	196.334.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	181.771.653.188	243.046.645.149
Chi phí phải trả	45.193.617.731	53.021.578.758
	412.599.877.184	492.402.830.172

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc kỳ 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.

002-C
NH
CHÍ MINH
TỶ
HỮU HẠ
ÁN
O
HỒ CHÍ

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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)***Rủi ro thị trường (Tiếp theo)******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 năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm 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

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)

	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Sau 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối kỳ				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.451.366.574	-	-	7.451.366.574
Phải thu khách hàng và phải thu khác	292.826.510.386	990.188.000	-	293.816.698.386
Phải thu về cho vay	12.700.000.000	-	-	12.700.000.000
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	312.977.876.960	990.188.000	28.476.409.357	342.444.474.317
Các khoản vay	168.184.606.265	17.450.000.000	-	185.634.606.265
Phải trả người bán và phải trả khác	160.259.867.954	21.511.785.234	-	181.771.653.188
Chi phí phải trả	45.193.617.731	-	-	45.193.617.731
Tổng cộng	373.638.091.950	38.961.785.234	-	412.599.877.184
Chênh lệch thanh khoản thuần	(60.660.214.990)	(37.971.597.234)	28.476.409.357	(70.155.402.867)
Số đầu năm				
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)

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

29. 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.



Lê Lệ Linh
Người lập biểu



Lê Bá Tiến
Kế toán trưởng



Nguyễn Thế Thanh
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 4 năm 2019

