Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (VIETVALUES®)
Công ty thành viên của JPA Internaltional
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2019

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

Signature Not Verified
Ký bởi: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
Ký ngày: 13/4/2020 15:43:00

MỤC LỤC

	Nội dung	Trang
1.	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
2.	Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 06
3.	Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2019	07 - 08
4.	Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) năm 2019	09
5.	Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) năm 2019	10
6.	Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) năm 2019	11 - 38
7.	Phụ lục số 01 – Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu	39

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

1. Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất sau đây gọi tắt là "Công ty" (tên giao dịch là: Cotec Investment & Land – House Development JSC) là doanh nghiệp được thành lập dưới hình thức chuyển từ doanh nghiệp nhà nước: Nhà máy Coterraz – Công ty Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng thuộc tổng Công ty Vật liệu Xây dựng số 1.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003080 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 28 tháng 01 năm 2005.

Trong quá trình hoạt động công ty đã được cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần thứ 12 ngày 25 tháng 07 năm 2016.

Vốn điều lệ : 211.500.000.000 đồng.

Cổ phiếu của công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE).

Mã chứng khoán : CLG

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

2. Trụ sở hoạt động

Địa chỉ : Tầng 6, Cao ốc H2, số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại : +84 (28) – 5401 0999

Fax : +84 (28) – 5401 0777

Mã số thuế : 0 3 0 3 6 6 6 7 3 7

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới tư vấn bất động sản;
- Xây dựng, lắp đặt, sữa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý các dự án công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp;
- Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Một số ngành nghề khác.

4. Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Trịnh Xuân Hà	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019
Ông Đỗ Đăng Nguyễn	Thành viên	16/08/2018	12/07/2019
Ông Lê Bá Tiến	Thành viên	12/07/2019	-
Ông Trần Nhất Nguyên	Thành viên	12/08/2019	-

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Nguyễn Thị Nhược Thùy	Trưởng ban	12/07/2019	-
Ông Hồ Minh Phụng	Thành viên	12/07/2019	-
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên	12/07/2019	-
Phạm Thị Huyền	Trưởng ban	-	12/07/2019
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Thành viên	-	12/07/2019
Ông Bùi Việt Tú	Thành viên	-	12/07/2019

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ Tái bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Nguyễn Thế Thanh	Tổng Giám đốc	01/08/2019	-
Ông Lê Bá Tiến	Phó Tổng Giám đốc	01/08/2019	-
Ông Trần Nhất Nguyên	Phó Tổng Giám đốc	01/08/2019	-

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Nguyễn Thế Thanh – Tổng Giám đốc Công ty.

6. Đánh giá tình hình kinh doanh

Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) năm từ trang 07 đến trang 39.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

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

8. Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - **VIETVALUES** được chỉ định thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập các Báo cáo tài chính (riêng) phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong giai đoạn tài chính. Trong việc lập các Báo cáo tài chính (riêng) này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính (riêng);
- Lập Báo cáo tài chính (riêng) tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;

- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

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 tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc Công ty 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 và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

10. Phê duyệt các Báo cáo tài chính (riêng)

Chúng tôi, các thành viên của Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt các Báo cáo tài chính (riêng) kèm theo. Các báo cáo này đã được lập một cách đúng đắn, phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty, đồng thời phù hợp với các Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng).

TM. Ban Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0303666... C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN THẾ THANH
Tổng Giám đốc
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 4 năm 2020.

VIETVALUES® Audit and Consulting Co., Ltd
Member firm of JPA Internaltional
Head office : 33 Phan Van Khoe, ward 13, dictrict 5, HCMC
Tel : +84 (28) 3859 4168 **Fax** : +84 (28) 3859 2289
Email : contact@vietvalues.com **Website** : *www.vietvalues.com*

Số: 2212/20/BCKT/AUD-VVALUES

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 CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec, được lập ngày 09 tháng 4 năm 2020, từ trang 07 đến trang 39, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, 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 các bản thuyết minh báo cáo tài chính.

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 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 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 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 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. 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 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Tại Thuyết minh số V.3, Trả trước cho người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 29.516.583.088 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này ghi trên sổ kế toán bằng các thủ tục kiểm toán khác;
- Tại Thuyết minh số V.12, Phải trả người bán ngắn hạn, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận của khách hàng với số tiền là 95.318.353.683 đồng Với các tài liệu hiện có tại Công ty, chúng tôi cũng không thể xác định được tính đúng đắn của số liệu này bằng các thủ tục kiểm toán khác.

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

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của những 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 2019, 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 hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề nhấn mạnh

- Hiện tại, Công ty đang bị các ngân hàng phong tỏa tài khoản. Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đang cưỡng chế việc nộp thuế với số tiền nợ thuế lâu năm (trình bày tại Thuyết minh số V.17a) với số tiền là 22.577.410.490 đồng. Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp chậm nộp tại ngày 31/12/2019 là 6.047.435.041 đồng. Ngoài ra, như trình bày tại Thuyết minh số V.12, V.18, Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với số tiền là 132.415.914.855 đồng. Mặt khác, Công ty đang thực hiện tái cơ cấu tài chính, công ty cũng đã thanh lý một số tài sản, các khoản đầu tư tài chính quan trọng và nhân sự giảm sút đáng kể. Các điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.
- Tại Thuyết minh số VI.7, Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng (Cotec), là công ty mẹ của Công ty đã thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của mình đã góp tại Công ty cho một đơn vị khác. Hiện nay, các bên đang tiến hành đàm phán để thực hiện thỏa thuận trên.

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác, phát hành báo cáo ngày 10 tháng 4 năm 2019, với ý kiến ngoại trừ và có đoạn nhấn mạnh với nội dung như sau:

- Khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng và khoản phải trả người bán ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 lần lượt với số tiền 143.431.437.627 đồng và 44.553.270.542 chưa được đối chiếu xác nhận (1).
- Giá trị xây dựng dở dang của Dự án Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai với giá trị 32.372.543.574 đồng đang trình bày tại khoản mục hàng tồn kho trên Bảng cân đối kế toán, Kiểm toán viên chưa thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị dở dang này để xác định liệu có điều chỉnh vào các khoản mục có liên quan trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 hay không (2).
- Ngoài ra đoạn nhấn mạnh có nêu vấn đề các khoản phải trả khác và các khoản vay đã quá hạn thanh toán (3).

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

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

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt *(VIETVALUES)*

Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc	**Hoàng Thái Tân – Kiểm toán viên**
Giấy CNĐKHN số 1512-2018-071-1	*Giấy CNĐKHN số 2817-2020-071-1*
Chữ ký được ủy quyền	

Nơi nhận:
- *Như trên.*
- *Lưu VIETVALUES.*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**486.681.403.744**	**608.517.371.909**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**461.106.757.846**	**569.555.586.675**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	95.614.451.441	94.936.284.241
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	188.102.096.486	155.475.836.091
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	5.300.510.789	2.887.179.003
314	4. Phải trả người lao động		3.361.797.467	2.080.783.967
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	22.286.178.019	45.193.617.731
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	V.16	-	-
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	69.046.669.064	93.443.581.493
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	70.111.556.696	168.184.606.265
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	7.283.497.884	7.353.697.884
330	**II. Nợ dài hạn**		**25.574.645.898**	**38.961.785.234**
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	25.574.645.898	21.511.785.234
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		-	17.450.000.000
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**32.774.684.420**	**230.916.543.483**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	V.20	**32.774.684.420**	**230.916.543.483**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		211.500.000.000	211.500.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*211.500.000.000*	*211.500.000.000*
411b	*- Cổ phiếu ưu đãi*		-	-
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		19.789.196.619	19.789.196.619
420	4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(196.911.791.617)	1.230.067.446
421a	*- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*1.230.067.446*	*911.875*
421b	*- LNST chưa phân phối kỳ này*		*(198.141.859.063)*	*1.229.155.571*
430	**II. Nguồn kinh phí và quỹ khác**		-	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**519.456.088.164**	**839.433.915.392**
			-	-

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ BÁ TIẾN	LÊ BÁ TIẾN	NGUYỄN THẾ THANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	VI.1	**149.461.015.570**	**265.904.488.844**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**149.461.015.570**	**265.904.488.844**
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	132.622.041.710	232.971.093.140
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**16.838.973.860**	**32.933.395.704**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	619.560.996	755.634.043
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	89.660.699.362	18.825.450.440
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*24.160.218.599*	*18.294.920.317*
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	104.464.575.744	12.908.942.792
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(176.666.740.250)**	**1.954.636.515**
31	11. Thu nhập khác		105.653.170	183.173
32	12. Chi phí khác	VI.6	21.269.914.627	211.483.322
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(21.164.261.457)**	**(211.300.149)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(197.831.001.707)**	**1.743.336.366**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.14b	310.857.356	514.180.795
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**	VI.8	**(198.141.859.063)**	**1.229.155.571**
70	**18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	VI.7	-	-
71	**19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	VI.7	-	-

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ BÁ TIẾN	LÊ BÁ TIẾN	NGUYỄN THẾ THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**1. Lợi nhuận trước thuế**		**(189.341.532.704)**	**1.743.336.366**
	2. Điều chỉnh cho các khoản		**182.300.714.833**	**22.382.766.062**
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8, V.10	3.348.277.197	4.312.949.665
03	- Các khoản dự phòng	V.5, V.6, V.11	69.636.940.160	530.530.123
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	VI.3, VI.4,VI.6	85.155.278.877	(755.634.043)
06	- Chi phí lãi vay	VI.3	24.160.218.599	18.294.920.317
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	**3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**(7.040.817.871)**	**24.126.102.428**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		7.553.865.821	44.210.702.805
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		33.269.166.931	(63.465.091.066)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		9.883.396.996	(1.445.996.155)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.203.633.125	1.753.753.763
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		(39.787.312.526)	(6.345.812.852)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	V.14	(809.879.021)	(3.694.902.763)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	V.19	(70.200.000)	(386.700.000)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***4.201.853.455***	***(5.247.943.840)***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	VI.6	1.120.000.000	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	V.4	(750.000.000)	(10.400.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	V.4	12.200.000.000	5.500.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.11, VI.4	90.753.692.835	-
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		619.560.996	17.814.865
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***103.943.253.831***	***(4.882.185.135)***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		-	
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay	V.18	1.280.000.000	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay	V.18	(116.803.049.569)	(10.700.000.000)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(2.200.000.000)
40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		**(115.523.049.569)**	***(12.900.000.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)**		**(7.377.942.283)**	**(23.030.128.975)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	V.1	**7.451.366.574**	**30.481.495.549**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	V.1	**73.424.291**	**7.451.366.574**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám Đốc
LÊ BÁ TIẾN	LÊ BÁ TIẾN	NGUYỄN THẾ THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC – QUẬN 4 - T.P HỒ CHÍ MINH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, dịch vụ.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới tư vấn bất động sản;
- Xây dựng, lắp đặt, sữa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý các dự án công trình dân dụng và công nghiệp, các công trình hạ tầng khu đô thị và công nghiệp;
- Khai thác, sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng;
- Một số ngành nghề khác.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của các dự án của Công ty trong vòng từ 12 tháng đến 36 tháng

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Lầu 3, khu N4, Cao ốc H2, số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh.	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	97,63%	97,63%	97,63%

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Công ty có 35 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 82 nhân viên).

7. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Công ty đang trong quá trình tái cơ cấu tài chính nên doanh thu năm nay giảm so với năm trước. Lợi nhuận sau thuế bị âm chủ yếu là do thanh lý các khoản đầu tư tài chính và trích dự phòng các khoản phải thu quá hạn, hàng tồn kho.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng 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 Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

2. 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực Kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

Báo cáo tài chính này chỉ lập riêng cho công ty mẹ Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019. 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 đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa Công ty và đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính riêng.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Các khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các Năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận

doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi công ty con bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con và vốn chủ sở hữu thực có nhân (X) với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con. Nếu công ty con 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 cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các Năm trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: chỉ bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 của Bộ Tài Chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

Loại tài sản cố định	Số năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 30
Máy móc và thiết bị	03 – 15
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 08
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 07

7. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất của công ty là quyền sử dụng lâu dài không khấu tính hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán của công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm.

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành bất động sản đầu tư đó. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty gồm:

- Bất động sản đầu tư bao gồm vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.
- Bất đống sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương phát đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 46 năm.

9. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

10. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

- 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.

11. 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.

12. 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.

13. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khảon thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã thống nhất với khách hàng..

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ (dịch vụ bao gồm: cho thuê mặt bằng)

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận

trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

14. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu là các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào tổng doanh thu trong kỳ bao gồm các khoản chiết khấu thương mại, hàng bán bị trả lại.

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, thành phẩm, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính lả những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh khi thanh toán bằng ngoại tệ, lỗ tỉ giá hối đoái đánh giá cuối kỳ.

17. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp là toàn bộ các chi phí phát sinh đến quá trình bán sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ và các chi phí quản lý chung của Công ty.

18. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
  - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
  - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

20. Bên liên quan

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

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

21. Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo khu vực địa lý.

22. Số liệu so sánh

Số dư đầu năm trước trên Báo cáo tài chính năm nay được trình bày lại do các năm trước ghi thiếu giá vốn. Các chỉ tiêu trên Bảng Cân đối kế toán được trình bày lại như sau:

TÀI SẢN	Mã số	Số dư cuối năm trước	Số đầu năm trước trình bày lại	Chênh lệch
		(1)	(2)	(3) = (2) – (1)
A. Tài sản ngắn hạn	**100**	**617.653.327.636**	**585.280.784.062**	**(32.372.543.574)**
Hàng tồn kho	140	115.498.311.806	83.125.768.232	(32.372.543.574)
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**	**871.806.458.966**	**839.433.915.392**	**(32.372.543.574)**
NGUỒN VỐN				
D. Vốn chủ sở hữu	**400**	**263.289.087.057**	**230.916.543.483**	**(32.372.543.574)**
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	33.602.611.020	1.230.067.446	(32.372.543.574)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**871.806.458.966**	**839.433.915.392**	**(32.372.543.574)**

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (ĐVT: VND)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	9.078.154	585.222.975
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	64.346.137	6.866.143.599
Cộng	**73.424.291**	**7.451.366.574**

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu các bên liên quan	***66.330.900.401***	***81.372.066.733***
Công ty CP Hằng Hà	26.395.795.873	26.395.795.873
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	23.735.144.709	23.586.644.709
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	7.850.203.652	3.792.060.169
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	6.365.539.494	6.365.539.494
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	1.848.657.313	1.700.157.313
Công ty CP KTXD và VLXD Cotec	80.559.360	-
Công ty CP KTXD An Pha	55.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	2.919.785.175
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	-	16.612.084.000
Phải thu các khách hàng khác	***15.256.314.798***	***2.479.261.051***
Công ty CP Bất động sản Thuận Phong	10.980.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	4.276.314.798	2.479.261.051
Cộng	**81.587.215.199**	**83.851.327.784**

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	***125.380.000***	***17.353.230.000***
Công ty CP Tổng công ty Thương mại và Dịch vụ Đức Tín Thành Sài Gòn	-	17.262.850.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	110.300.000	75.300.000
Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Nghệ An	15.080.000	15.080.000
Trả trước cho người bán khác	***120.556.877.588***	***150.810.994.661***
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.618.660.900	39.618.660.900
Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	37.325.275.245
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	14.096.358.355	23.973.847.443
Công ty TNHH XNK và Đầu tư Havina(*)	4.188.660.726	3.688.660.726
Các nhà cung cấp khác(*)	25.327.922.362	46.204.550.347
Cộng	**120.682.257.588**	**168.088.924.661**

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về cho vay các bên liên quan	**500.000.000**	**12.700.000.000**
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	-	12.200.000.000
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec[1]	500.000.000	500.000.000
Phải thu về cho vay các đối tượng khác	**750.000.000**	**-**
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac[2]	750.000.000	-
Các đối tượng khác	-	-
Cộng	**1.250.000.000**	**12.700.000.000**

[1] Khoản tiền cho vay theo hợp đồng số 03/17/HĐV/CLG-CIC ngày 08/02/2018 có thời hạn 12 tháng với lãi suất 0%/năm.

[2] Khoản tiền cho vay theo hợp đồng số 0061/HĐCVT-COTECLAND-CONAC ngày 12/06/2019 có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 11%/năm.

5. Phải thu ngắn hạn và dài hạn khác

5.a Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	**247.819.407.550**	**-**	**207.139.829.781**	**-**
Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng[1]	104.121.597.400	-	127.895.310.226	-
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	-	933.560.905	-
Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.832.874.181	-	2.012.874.181	-
Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng An Pha	69.021.465.654	-	68.690.137.654	-
Ông Đào Đức Nghĩa	72.750.000.000	-	6.850.000.000	-
Đối tượng khác	93.470.315		757.946.815	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	**23.952.959.065**	**-**	**21.742.414.848**	**-**
Tạm ứng của nhân viên công ty	19.430.342.993	-	18.931.874.027	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	10.000.000	-
Các khoản phải thu khác	4.522.616.072	-	2.800.540.821	-
Cộng	**271.772.366.615**	**-**	**228.882.244.629**	**-**

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

5.b *Phải thu dài hạn khác*

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	-	-
Phải thu các đối tượng khác	**990.188.000**	-	**990.188.000**	-
Ký quỹ, ký cược	975.188.000	-	975.188.000	-
Các khoản phải thu khác	15.000.000	-	15.000.000	-
Cộng	**990.188.000**	-	**990.188.000**	-

5.c *Dự phòng nợ phải thu khó đòi*

Nợ xấu

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Thời gian quá hạn	Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Nợ xấu	Giá trị có thể thu hồi
- Phải thu khách hàng quá hạn	Trên 3 năm	64.675.000	-	-	-	-
- Phải thu khác quá hạn	Trên 3 năm	70.452.775.698	55.000.000	-	-	-
- Tạm ứng quá hạn	Trên 3 năm	10.616.104.183	-	-	-	-
- Trả trước cho người bán quá hạn	Trên 3 năm	8.666.468.440	-	-	-	-
Cộng		**89.800.023.321**	**55.000.000**		-	-

6. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng mua đang đi đường	-	-	-	-
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang(*)	134.042.136.303	(7.182.214.402)	83.125.768.232	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Hàng hóa	-	-	-	-
Cộng	**134.042.136.303**	**(7.182.214.402)**	**83.125.768.232**	-

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KDC Phú Xuân 1	31.238.704.472	27.479.306.825
Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – Hà Nội	47.788.876.398	34.069.813.130
Dự án Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An(**)	20.304.850.392	6.510.468.637
Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định(**)	24.863.326.922	3.232.081
Các dự án khác	9.846.378.119	15.062.947.559
Cộng	**134.042.136.303**	**83.125.768.232**

(**) *Như trình bày tại mục V.18 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, Dự án Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An và Bệnh viện Đa khoa Bình Định đang được Công ty thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam để đảm bảo cho khoản vay là 45.168.177.314 đồng.*

7. Chi phí trả trước

7.a *Chi phí trả trước ngắn hạn*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ phân bổ	-	100.191.670
Cộng	**-**	**100.191.670**

7.b *Chi phí trả trước dài hạn*

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

8. Tài sản cố định hữu hình

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	**1.080.189.977**	**945.969.359**	**11.582.211.818**	**13.608.371.154**
Tăng trong năm	-	-	-	-
- Tăng do mua mới	-	-	-	-
- XDCB hoàn thành	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	4.294.909.091	4.294.909.091
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*4.294.909.091*	*4.294.909.091*
Số cuối năm	**1.080.189.977**	**945.969.359**	**7.287.302.727**	**9.313.462.063**
Trong đó:				
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*910.189.977*	*729.878.450*	*93.500.000*	*1.733.568.427*
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	**1.009.356.656**	**804.411.278**	**5.031.854.254**	**6.845.622.188**
Tăng trong năm	17.000.004	53.987.880	957.024.715	1.028.012.599
- Khấu hao trong năm	*17.000.004*	*53.987.880*	*957.024.715*	*1.028.012.599*
Giảm trong năm	-	-	1.701.378.541	1.701.378.541
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	*1.701.378.541*	*1.701.378.541*
Số cuối năm	**1.026.356.660**	**858.399.158**	**4.287.500.428**	**6.172.256.246**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	***70.833.321***	***141.558.081***	***6.550.357.564***	***6.762.748.966***
Số cuối năm	***53.833.317***	***87.570.201***	***2.999.802.299***	***3.141.205.817***

9. Tài sản cố định vô hình

	Giá trị thương hiệu	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Mua trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	*300.000.000*	*32.000.000*	*332.000.000*
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Khấu hao trong năm	-	-	-
Giảm trong năm		-	-
Số cuối năm	**300.000.000**	**32.000.000**	**332.000.000**
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	-	-	-
Số cuối năm	-	-	-

10. Bất động sản đầu tư

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	**106.545.769.516**	**106.545.769.516**
Tăng trong năm	-	-
Thanh lý, nhượng bán	106.545.769.516	106.545.769.516
Số cuối năm	-	-
Trong đó:		
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-
Giá trị hao mòn		
Số đầu năm	**20.039.969.916**	**20.039.969.916**
Khấu hao trong năm	2.320.264.598	2.320.264.598
Thanh lý, nhượng bán	22.360.234.514	22.360.234.514
Số cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	***86.505.799.600***	***86.505.799.600***
Số cuối năm	-	-

11. Đầu tư tài chính dài hạn

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty là các khoản đầu tư góp vốn các công ty con và các đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	**18.568.570.000**	**1.655.083.581**	**(16.913.486.419)**	**61.796.203.000**	**54.539.832.433**	**(7.256.370.567)**
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec(1)	*18.568.570.000*	*1.655.083.581*	*(16.913.486.419)*	*18.568.570.000*	*11.312.199.433*	*(7.256.370.567)*
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	-	-	*43.227.633.000*	*43.227.633.000*	-
Đầu tư và công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	**104.205.109.801**	**75.747.165.389**	**(28.457.944.412)**
Công ty CP Du lịch và Đầu tư Châu Á	-	-	-	*104.205.109.801*	*75.747.165.389*	*(28.457.944.412)*
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	**852.150.000**	**852.150.000**	-	**28.474.409.357**	**28.474.409.357**	-
Cổ phiếu Công ty CP Dược Trung Ương 25	*477.150.000*	*477.150.000*	-	*477.150.000*	*477.150.000*	-
Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Công nghiệp Bửu Long	*375.000.000*	*375.000.000*	-	*375.000.000*	*375.000.000*	-
Công ty CP Hằng Hà	-	-	-	*27.622.259.357*	*27.622.259.357*	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	**2.000.000**	**2.000.000**	-	**2.000.000**	**2.000.000**	-
Đầu tư mua trái phiếu	*2.000.000*	*2.000.000*	-	*2.000.000*	*2.000.000*	-
Cộng	**19.422.720.000**	**2.509.233.581**	**(16.913.486.419)**	**194.477.722.158**	**158.763.407.179**	**(35.714.314.979)**

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con được tạm tính theo giá gốc của các khoản đầu tư trừ cho dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư đó (do không có giá giao dịch).

(1) Là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư Cotec có trụ sở chính tại Lầu 3, Khu N4, Cao ốc H2, số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp.Hồ Chí Minh với tỷ lệ góp vốn 97,63% vốn điều lệ. Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304875275 cấp lần đầu ngày 14/03/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với vốn điều lệ 12.600.000.000 đồng.

Dự phòng cho khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(35.714.314.979)	(35.183.784.856)
Trích lập dự phòng bổ sung	(1.167.646.849)	(1.049.964.910)
Hoàn nhập dự phòng	28.457.944.412	519.434.787
Số cuối năm	**(8.424.017.416)**	**(35.714.314.979)**

Giao dịch với các công ty con

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con như sau:

	Năm nay	Năm trước
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec		
Doanh thu cho thuê văn phòng	*148.500.000*	-
Cho vay ngắn hạn	-	*500.000.00*

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	***296.097.758***	***8.532.834.645***
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu xây dựng Cotec	-	8.302.705.313
Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	35.000.000	85.000.000
Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội	145.127.532	145.127.532
Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Sài Gòn	115.970.226	-
Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Bình Định	-	1.800
Phải trả các nhà cung cấp khác	***95.318.353.683***	***86.403.449.596***
Công ty TNHH Trường An	7.632.215.599	8.364.932.736
Công ty CP VLXD Thế giới Nhà	4.286.674.062	4.286.674.062
Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam – Chi nhánh Phíaam	3.236.174.495	-
Công ty CP Taca	7.137.570.081	6.374.070.080
Công ty TNHH TTNT Mộc Thành Văn	5.278.541.203	4.691.414.174
Công ty CP SX và TM Hương Kính	3.812.533.000	4.352.608.000
Các nhà cung cấp khác	63.934.645.243	58.333.750.544
Cộng	**95.614.451.441**	**94.936.284.241**

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

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước của các bên liên quan	**184.094.416.916**	**151.573.748.916**
Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị ĐK Nghệ An	147.430.416.916	151.573.748.916
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	36.664.000.000	-
Trả trước của các khách hàng khác	**4.007.679.570**	**3.902.087.175**
Các khách hàng khác	4.007.679.570	3.902.087.175
Cộng	**188.102.096.486**	**155.475.836.091**

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	1.903.428.782	-	3.115.116.319	-	5.018.545.101	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	499.021.665	-	310.857.356	809.879.021	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	484.728.556	-	285.329.000	488.091.868	281.965.688	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	110.000.000	110.000.000	-	-
Cộng	**2.887.179.003**	**-**	**3.824.302.675**	**1.410.970.889**	**5.300.510.789**	**-**

14.a Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Mặt hàng phân bón không chịu thuế giá trị gia tăng đầu ra.

14.b Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(197.831.001.707)	1.743.336.366
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	57.805.087.848	827.567.611
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	*57.805.087.848*	*827.567.611*
+ Chi phí lãi vay không được trừ	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
+ Cổ tức nhận được	-	-
Thu nhập tính thuế	(140.025.913.859)	2.570.903.977
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	***514.180.795***
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tại Bình Dương	*310.857.356*	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	**310.857.356**	**514.180.795**

15. Phải trả người lao động

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

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

Chủ yếu là khoản trích trước chi phí lãi vay trong kỳ.

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Chi phí phải trả tiền thuê văn phòng	1.380.460.867	11.953.175.534
- Chi phí lãi vay phải trả(*)	20.589.501.273	33.240.442.197
- Chi phí phải trả công ty du lịch	316.215.879	-
Cộng	**22.286.178.019**	**45.193.617.731**

(*) Trong đó, nợ quá hạn là 19.899.259.989 đồng (xem Thuyết minh V.18).

17. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

17.a Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan	***17.576.731.209***	***34.187.029.187***
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	15.930.000	16.928.788.776
- Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	110.880.000	-
- Công ty CP ĐT và SX Cotec	763.836.509	-
- Công ty CP ĐT và PT Nhà đất Cotec	157.034.700	-
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	13.500.000	-
- Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	13.500.000	-
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	13.500.000	-
- Công ty CP Tổng công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	1.412.690.411
- Ông Đào Đức Cương	15.845.550.000	15.845.550.000
- Ông Đào Đức Nghĩa	643.000.000	-
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	***51.469.937.855***	***59.256.552.306***
- Kinh phí, đoàn phí công đoàn	1.182.073.878	1.128.769.878
- BHXH, BHYT, BHTN(*)	6.047.435.041	5.479.443.005
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	10.132.822.942	10.132.822.942
- Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh(*)	22.577.410.490	22.577.410.490
- Các khoản phải trả ngắn hạn khác	11.530.195.504	19.938.105.991
Cộng	**69.046.669.064**	**93.443.581.493**

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán của Cơ quan Bảo hiểm xã hội cũng như các khoản nợ tiền thuế từ Cục thuế Tp. Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 28.624.845.531 đồng. Theo giải trình của Ban Tổng Giám đốc, Công ty đang tái cơ cấu tài chính và có kế hoạch thanh toán trong thời gian sắp tới.

17.b Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả khác cho các bên liên quan	***306.900.000***	***306.900.000***
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	306.900.000	306.900.000
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	***25.267.745.898***	***21.204.885.234***
- Dự án Khu dân cư Phú Xuân	25.267.745.898	21.204.885.234
Cộng	**25.574.645.898**	**21.511.785.234**

18. Vay và nợ thuê tài chính

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	**15.800.902.803**	**15.800.902.803**	**19.820.902.803**	**19.820.902.803**
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care[(1)]	14.520.902.803	14.520.902.803	14.520.902.803	14.520.902.803
-Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà An Pha	1.280.000.000	1.280.000.000	-	-
- Công ty CP TCT TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	-	-	5.300.000.000	5.300.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	**54.310.653.893**	**54.310.653.893**	**148.363.703.462**	**148.363.703.462**
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Tp.HCM[(2)]	54.310.653.893	54.310.653.893	90.000.000.000	90.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh 3/2	-	-	58.363.703.462	58.363.703.462
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-
Nợ dài hạn đến hạn trả bên liên quan	-	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	-	-	-	-
Cộng	**70.111.556.696**	**70.111.556.696**	**168.184.606.265**	**168.184.606.265**

(1) Là khoản vay Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care theo Hợp đồng vay số 05/HĐVT – CHH ngày 28 tháng 10 năm 2014. Hạn mức: 120.000.000.000 đồng. Thời hạn vay : 3 năm. Mục đích bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất 0%/năm. Vay tín chấp.

(2) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh theo Hợp đồng vay từng lần số 17.3550200/2017/HĐCVTTL/NHCT900 – COTECLAND ngày 23 tháng 05 năm 2017. Hạn mức 100.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động để thực hiện công trình Bệnh viện Đa khoa Bình Định và Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Các khoản vay này đã đến hạn thanh toán nợ gốc và lãi vay vào ngày 18 tháng 06 năm 2018. Tài sản thế chấp : cổ phần của Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care với 26.730.000 cổ phần. Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng hình thành từ vốn vay của bên cho vay. Chi tiết xem tại mục V.6 – Thuyết minh Báo cáo tài chính (riêng).

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

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	168.184.606.265	1.280.000.000	(99.353.049.569)	70.111.556.696
Cộng	**168.184.606.265**	**1.280.000.000**	**(99.353.049.569)**	**70.111.556.696**

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

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Nợ dài hạn đến hạn trả	17.450.000.000	-	(17.450.000.000)	-
Cộng	**17.450.000.000**	**-**	**(17.450.000.000)**	**-**

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

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn	Giá trị	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn
Vay ngắn hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	**68.831.556.696**	**19.899.259.989**		***148.363.703.462***	***35.526.353.916***	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	54.310.653.893	19.899.259.989	Từ 2-3 năm	90.000.000.000	5.013.529.885	Từ 1-2 năm
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	14.520.902.803	-	1 năm	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh 3/2	-	-	-	43.227.633.000	43.227.633.000	Từ 1-2 năm
Cộng	**68.831.556.696**	**19.899.259.989**		**148.363.703.462**	**35.526.353.916**	

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

20. Vốn chủ sở hữu

20.a Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Thông tin về biến động của vốn chủ sở hữu được trình bày ở Phụ lục số 01 đính kèm.

20.b Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Số cuối năm	Tỷ lệ (%)	Số đầu năm
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	54,80	115.900.000.000	54,80	371.592.000.000
Ông Nguyễn Quốc Sĩ	11,82	25.000.000.000	11,82	25.000.000.000
Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	0,48	1.020.700.000	0,48	1.020.700.000
Ông Đào Đức Nghĩa	0,94	1.990.000.000	0,94	1.990.000.000
Ông Nguyễn Thế Thanh	0,16	336.900.000	0,16	336.900.000
Vốn góp của các đối tượng khác	31,80	67.252.400.000	31,80	67.252.400.000
Cộng	**100,00**	**211.500.000.000**	**100,00**	**211.500.000.000**

Tình hình góp vốn điều lệ như sau:

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:	211.500.000.000
Vốn điều lệ đã góp:	211.500.000.000
Vốn điều lệ còn phải góp:	**-**

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

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	211.500.000.000	211.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối năm	211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

20.d *Cổ phiếu*

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	21.150.000	21.150.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*21.150.000*	*21.150.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là Vốn chủ sở hữu)*	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	-	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	21.150.000	21.150.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*21.150.000*	*21.150.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000/Cp	10.000/Cp

20.e *Các quỹ của doanh nghiệp*

- Quỹ đầu tư phát triển dùng để đầu tư mở rộng quy mô kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (ĐVT: VND)

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu xây dựng(*)	4.967.203.631	254.377.549.379
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	12.241.084.666	11.526.939.465
- Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất	15.454.545.455	-
- Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	116.798.181.818	-
Cộng(**)	**149.461.015.570**	**265.904.488.844**

(*) Doanh thu hoạt động xây dựng được ghi nhận trong năm và doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Năm nay	Năm trước
- Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	4.472.268.051	-
- Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	-	-
Cộng	**4.472.268.051**	**-**

(**) Trong đó, Công ty có phát sinh Giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ với các công ty con được trình bày tại thuyết minh số V.11.

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn xây dựng công trình	4.158.880.914	226.573.405.557
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	7.785.980.235	6.397.687.583
- Giá vốn chuyển nhượng quyền thuê đất	17.903.151.275	
- Giá vốn chuyển nhượng tài sản trên đất	95.591.814.884	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.182.214.402	
Cộng	**132.622.041.710**	**232.971.093.140**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi tiền gửi	170.133.946	755.634.043
- Cổ tức được chia	449.427.050	-
- Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	-
Cộng	**619.560.996**	**755.634.043**

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	24.160.218.599	18.294.920.317
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(28.457.944.412)	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	9.657.115.852	530.530.123
- Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	84.301.309.323	-
Cộng	**89.660.699.362**	**18.825.450.440**

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí cho nhân viên	7.119.201.170	6.674.225.718
- Chi phí vật liệu quản lý	236.039.129	494.044.947
- Chi phí đồ dùng văn phòng	457.745.185	502.203.675
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	17.000.004	17.000.004
- Thuế, phí và lệ phí	437.618.774	85.683.454
- Dự phòng phải thu quá hạn	89.745.023.321	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.712.688.971	3.185.693.683
- Các chi phí khác	3.739.259.190	1.950.091.311
Cộng	**104.464.575.744**	**12.908.942.792**

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Lỗ từ thanh lý TSCĐ	1.473.530.550	-
+ Thu từ nhượng TSĐ	*1.120.000.000*	-
+ Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	*2.593.530.550*	-
Chi phí khác	19.796.384.077	216.194.115
Cộng	**21.269.914.627**	**216.194.115**

7. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

Chỉ tiêu này không trình bày trên báo cáo (riêng) của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec vì đây là Công ty mẹ, và được trình bày trên Báo cáo tài chính của Tập đoàn theo quy định tại khoản 3.19, điều 113 của Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.651.178.248	245.551.678.301
Chi phí nhân công	10.117.917.016	24.882.952.726
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.348.277.197	4.312.949.665
Chi phí dự phòng phải thu quá hạn	89.745.023.321	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.033.227.228	26.362.603.545
Chi phí khác	2.181.885.717	2.841.058.547
Cộng	**196.077.508.727**	**303.951.242.784**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (ĐVT: VND)

1. Tài sản tiềm tàng

Tại ngày lập báo cáo này, Công ty không phát sinh các khoản tài sản tiềm tàng.

2. Nợ tiềm tàng

Như trình bày tại Thuyết minh số V.12, V.17a. V.18, Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán, điều này cho thấy có khả năng phát sinh nợ phải trả tiềm tàng cho chậm thanh toán với khách hàng.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

3.a Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt (*)

	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương, thù lao và thưởng	779.426.000	895.587.000
- Cổ tức nhận được	-	-
Cộng	**779.426.000**	**895.587.000**

(*) Các thành viên chủ chốt là các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và Kế toán trưởng.

3.b Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

• Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

STT	Bên liên quan khác	Mối quan hệ
1.	Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Là công ty con
2.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng	Là công ty mẹ
3.	Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
4.	Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
5.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group và là cổ đông Công ty
6.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec Miền Bắc	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
7.	Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
8.	Công ty CP Hằng Hà	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
9.	Công ty TNHH Kim Huỳnh	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
10.	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
11.	Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
12.	Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
13.	Công ty CP Tổng công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
14.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Bình Định	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
15.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
16.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
17.	Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Nghệ An	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group

• Giao dịch với các bên liên quan khác

- Giao dịch phát sinh với các công ty con đã được trình bày ở thuyết minh số V.11.

- Các giao dịch phát sinh giữa Công ty với các bên liên quan khác không phải là công ty con:

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng

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

Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

	Năm nay	Năm trước
Mua máy móc thiết bị, nhà xưởng	6.403.279.882	-
Thanh toán hộ Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	2.549.390.244	-
Lãi vay phải thu Công ty CP ĐT và SX Cotec Sài Gòn	-	721.637.842
Trả tiền vay	-	915.000.000
Trả tiền cung cấp dịch vụ thì công công trình	-	10.917.854.051
Cấn trừ công nợ	23.108.449.408	2.208.691.475

Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng, dịch vụ	159.300.000	15.911.210.228
Trả tiền thuê văn phòng	170.000.000	29.490.000.000
Chuyển tiền vay cho Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á	-	8.342.103.035
Công ty CP DL và ĐTXD Châu Á chuyển trả tiền vay		2.000.000.000
Cấn trừ công nợ	1.817.314.000	11.061.608.173

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha

	Năm nay	Năm trước
Cho mượn	250.000.000	-
Mượn	1.280.000.000	-
Cấn trừ công nợ	30.436.557.712	-
Chuyển tiền mượn	81.328.000	1.002.000.000
Doanh thu cung cấp dịch vụ	55.000.000	-

Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	4.058.143.483	2.790.684.317
Thu tiền cho thuê văn phòng	-	400.000.000

Công ty CP Hằng Hà

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thi công công trình	-	193.730.000
Cấn trừ công nợ	-	213.103.000

Công ty TNHH Kim Huỳnh

	Năm nay	Năm trước
Thu tiền cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	1.850.000.000	-
Trả tiền vay	1.670.000.000	50.000.000

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai

	Năm nay	Năm trước
Cấn trừ công nợ	-	29.125.259

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	148.500.000	782.124.144
Doanh thu thi công xây dựng	-	67.574.363.342
Mượn	13.500.000	-
Thu tiền thi công xây dựng	-	66.581.371.063

Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	135.000.000	616.683.199
Doanh thu thi công xây dựng	3.631.665.455	192.376.078.619
Mượn	13.500.000	-
Thu tiền thi công xây dựng	-	253.949.677.572

Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn

	Năm nay	Năm trước
Lãi vay phải trả	-	332.252.055
Cấn trừ công nợ	16.025.442.854	160.438.356
Trả tiền cơm	145.000.000	-
Phải trả tiền cơm	1.498.377.372	84.945.000
Thu tiền nợ	-	12.150.014.226
Trả tiền vay	-	700.000.000
Trả nợ tiền mua vật tư và khác	-	8.523.890.000

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Bình Định

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thi công công trình	-	2.875.465.455
Phải trả tiền cơm	-	86.755.000

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thi công công trình	-	3.163.012.000
Phải trả tiền cơm	-	86.755.000
Thu tiền công trình	-	3.163.012.000
Trả nợ	-	132.255.000

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thi công công trình	-	-
Phải trả cung cấp dịch vụ	50.000.000	400.000.000
Trả nợ	-	540.000.000

- Số dư với các bên liên quan khác đã được trình bày tại thuyết minh số V.2, V.3, V.4, V.5, V.12, V.13, V.17.

4. Báo cáo bộ phận

Báo cáo bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Công ty có các lĩnh vực kinh doanh chính sau:

- Doanh thu hợp đồng xây dựng;
- Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất;
- Các lĩnh vực khác.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Năm nay	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.967.203.631	116.798.181.818	27.695.630.121	149.461.015.570
- Giá vốn hàng bán	4.158.880.914	95.591.814.884	32.871.345.912	132.622.041.710
Lợi nhuận gộp	***808.322.717***	***21.206.366.934***	***(5.175.715.791)***	***16.838.973.860***

Năm trước	Doanh thu hợp đồng xây dựng	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	254.377.549.379	-	11.526.939.465	265.904.488.844
- Giá vốn hàng bán	226.573.405.557	-	6.397.687.583	232.971.093.140
Lợi nhuận gộp	***27.804.143.822***	-	***5.129.251.882***	***32.933.395.704***

5. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Công ty đã thế chấp khoản tiền gửi ngân hàng, hàng tồn kho, các khoản phải thu, bất động sản đầu tư để đảm bảo cho các khoản vay của các ngân hàng (V.6, Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng). Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 45.168.177.314 đồng.

Công ty sẽ được giải chấp các tài sản thế chấp khi đã hoàn tất nghĩa vụ trả nợ. Không có các điều khoản và điều kiện đặc biệt liên quan đến việc sử dụng các tài sản thế chấp này.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

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

6. Khả năng hoạt động và kinh doanh liên tục

Công ty đang thực hiện tái cơ cấu tài chính do vậy hoạt động kinh doanh năm 2019 không ổn định so với các năm trước. Trong năm, công ty cũng đã thanh lý một số tài sản, các khoản đầu tư tài chính quan trọng. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc Công ty cam kết tiếp tục hoạt động ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Do vậy, Báo cáo tài chính riêng năm 2019 được lập dựa trên giả thiết Công ty hoạt động kinh doanh liên tục.

7. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

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

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ BÁ TIẾN	LÊ BÁ TIẾN	NGUYỄN THẾ THANH

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
1	2	3	4	5	6=2+3+4+5
Năm nay					
1. Số dư đầu năm trước	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**911.875**	**229.687.387.912**
2. Tăng trong năm trước	-	-	-	**1.229.155.571**	**1.229.155.571**
- Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	*1.229.155.571*	*1.229.155.571*
- Tăng từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm trước	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-		-
4. Số dư cuối năm trước	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**1.230.067.446**	**230.916.543.483**
Năm trước					
5. Số dư đầu năm nay	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**1.230.067.446**	**230.916.543.483**
6. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
7. Giảm trong năm	-	-	-	**(198.141.859.063)**	**(198.141.859.063)**
- Lỗ trong năm	-	-	-	*(198.141.859.063)*	*(198.141.859.063)*
8. Số dư cuối năm	**211.500.000.000**	**(1.602.720.582)**	**19.789.196.619**	**(196.911.791.617)**	**32.774.684.420**

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

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
LÊ BÁ TIẾN	LÊ BÁ TIẾN	NGUYỄN THẾ THANH