

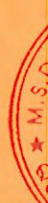
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**®)
Công ty thành viên của *JPA International*
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH – HỢP NHẤT

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2020

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



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	08 - 09
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020	12 – 37
7. Phụ lục số 01: Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu	38 - 39

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

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính (hợp nhất) của công ty mẹ là Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán của Tập đoàn.

1. Khái quát về Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm công ty mẹ là Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con. 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 14 ngày 29 tháng 07 năm 2020.

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 với giá 770đ/Cp.

Cổ phiếu CLG của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất COTEC (Cotec Land) sẽ bị đưa vào diện bị tạm ngừng giao dịch từ 23/12/2020. Nguyên nhân do Cotec Land đã tiếp tục vi phạm các quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán sau khi bị đưa vào diện kiểm soát đặc biệt.

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

• Thông tin về Công ty con

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Tại ngày 01/01/2020	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020	Tại ngày 31/12/2020	Tại ngày 01/01/2020	Tại ngày 31/12/2020
01	Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	Lầu 3, khu N4, chung cư lô H2, số 196 Hoàng Diệu, Phường 08, Quận 4, Tp. Hồ Chí Minh	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới tư vấn bất động sản;
- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý 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;

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

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

- Một số ngành nghề khác.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là thi công xây dựng công trình.

4. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

4.1. Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Ông Đào Đức Nghĩa	Chủ tịch HĐQT	09/07/2020	-
Ông Nguyễn Thế Thanh	Chủ tịch HĐQT	15/10/2018	29/06/2020
Ông Nguyễn Thế Thanh	Thành viên	29/06/2020	-
Ông Nguyễn Văn Hiếu	Thành viên	29/06/2020	-

4.2. Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
Bà Đào Thị Thanh Hằng	Trưởng ban	09/07/2020	-
Bà Nguyễn Thị Nhược Thùy	Trưởng ban	12/07/2019	09/07/2020
Ông Trương Quý Phước	Thành viên	29/06/2020	-
Ông Trần Văn Nhật	Thành viên	29/06/2020	-

4.3. 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	-
Bà Nguyễn Anh Thư	Kế toán trưởng	05/12/2019	-

5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Đào Đức Nghĩa – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 15/10/2018 đến ngày 09/07/2020 là Ông Nguyễn Thế Thanh – Tổng Giám đốc Công ty

6. Đánh giá tình hình hoạt động

Kết quả hoạt động và tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (hợp nhất) từ trang 08 đến trang 39.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm kế toán

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc năm tài chính cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

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

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

Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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 (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Tập đoàn.

9. Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) để phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất), kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. Trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) này, Ban Tổng Giám đốc đã:

- 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 hợp lý và thận trọng.
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn 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 (hợp nhất).
- Lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 (hợp nhất).

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các sổ kế toán có liên quan, thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính (hợp nhất), tình hình hoạt động (hợp nhất) của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo các sổ kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất) kèm theo.

10. Phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm. Báo cáo tài chính (hợp nhất) đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính (hợp nhất) của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất) và các luồng lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (hợp nhất).

TM. Hội đồng quản trị



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

Chủ tịch hội đồng quản trị

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Số: 2229 /21/BCKT/AUD-VVALUES

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **CÁC QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính (hợp nhất) kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con (sau đây gọi tắt là “Tập đoàn”), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021, từ trang 08 đến trang 39, bao gồm Bảng cân đối kế toán (hợp nhất) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh (hợp nhất), Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Chúng tôi không thu thập được đầy đủ thư xác nhận bằng hình thức phúc đáp trực tiếp đến kiểm toán viên của các khoản mục phải thu, phải trả thể hiện trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2020, chi tiết:

STT	Khoản mục	Thuyết minh	Số tiền (VNĐ)
1.	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	V.1	113.818.632
2.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	80.321.831.804
3.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	120.652.857.588
4.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	750.000.000
5.	Phải thu khác	V.5a và V.5b	279.778.355.586
6.	Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	96.235.889.861
7.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	189.743.092.486
8.	Phải trả khác	V.17a và V.17b	98.527.025.709
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	70.361.556.696

Ngoài ra, với những tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi không thể xác định tính đúng đắn của khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán khác.

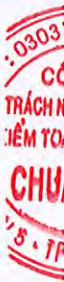
2. Tại Thuyết minh số V.7, Hàng tồn kho, Chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho tại ngày 31/12/2020 do chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán sau ngày kết thúc niên độ và Tập đoàn cũng không tổ chức kiểm kê với giá trị là 138.101.989.825 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi cũng không thể xác định được tính hiện hữu của hàng tồn kho và đánh giá liệu có cần thiết phải lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho hay không bằng các thủ tục kiểm toán khác.
3. Tại Thuyết minh số V.8, Tài sản cố định hữu hình, Chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản cố định tại ngày 31/12/2020 do chúng tôi được bổ nhiệm kiểm toán sau ngày kết thúc niên độ và Tập đoàn cũng không tổ chức kiểm kê với giá trị còn lại là 2.113.193.218 đồng. Với những tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu của tài sản cố định bằng các thủ tục kiểm toán khác.
4. Tại Thuyết minh số V.10a, Đầu tư tài chính dài hạn, chúng tôi chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác với giá trị ghi sổ là 852.150.000 đồng. Ngoài ra, chúng tôi không thể đánh giá được liệu các khoản đầu tư tài chính dài hạn có cần thiết phải lập dự phòng tổn thất theo quy định tại Điều 5, Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng ngày 08/08/2019 hay không do Tập đoàn chưa cung cấp Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.
5. Tại Thuyết minh số VII.1, Nợ tiềm tàng, Tập đoàn có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 493.649.206.870 đồng, điều này cho thấy có khả năng phát sinh nợ phải trả tiềm tàng do chậm thanh toán với khách hàng. Với những tài liệu hiện có tại Tập đoàn, chúng tôi không thể xác định được giá trị nợ tiềm tàng.

Do các hạn chế từ mục số 01 đến mục số 05, Chúng tôi không thể xác định được ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến tình hình tài chính của Công ty, kết quả kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ (nếu có) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

6. Tại Thuyết minh số V.20b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu, chúng tôi chưa được cung cấp Danh sách cổ đông tại ngày 31/12/2020.
7. Tại Thuyết minh số VII.5, Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục, trong năm 2020, Tập đoàn không phát sinh doanh thu; tại ngày 31/12/2020, khoản lỗ thuần của Tập đoàn là (485.969.285.723) đồng và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn (số tiền là 482.266.380.549 đồng) của Tập đoàn đã vượt quá tổng tài sản (số tiền là 254.271.934.591 đồng) của Tập đoàn là 227.994.445.958 đồng; số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 36 người tại ngày 01/01/2020 xuống còn 04 người tại ngày 31/12/2020; Tập đoàn có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 493.649.206.870 đồng.

Ngoài ra, trong niên độ kế toán 2020, Tập đoàn chưa công bố báo cáo tài chính Quý theo quy định tại khoản 3, Điều 11, Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ngày 06/10/2015 (gọi tắt là "Thông tư 155"); chưa công bố báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định tại khoản 2, Điều 11, Thông tư 155; chưa công bố thông tin về báo cáo tình hình quản trị Tập đoàn định kỳ 6 tháng theo quy định tại khoản 6, Điều 11, Thông tư 155; chưa công bố thông tin về họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định tại khoản 3, Điều 8, Thông tư 155;....

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 Tập đoàn. Ngoài ra, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến kế hoạch mà Ban Giám đốc đã lập để phục hồi hoạt động kinh doanh và đến việc sử dụng Giả định hoạt động liên tục trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính đính kèm.



Ý kiến kiểm toán từ chối

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về báo cáo tài chính (hợp nhất) đính kèm.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt - VIETVALUES

Nguyễn Thanh Hồng – Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số 1512-2018-071-1
Chữ ký được ủy quyền

Hoàng Thái Tân - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số 2817-2020-071-1

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

DVT: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		247.018.115.055	512.856.398.702
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	V.1	116.263.820	124.338.672
111	1. Tiền		116.263.820	124.338.672
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		117.981.690.349	383.504.146.781
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	80.321.831.804	80.321.831.804
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	120.652.857.588	120.652.857.588
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	750.000.000	750.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	278.788.167.586	277.842.744.810
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(362.531.166.629)	(96.063.287.421)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	-
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	128.889.848.662	128.889.848.662
141	1. Hàng tồn kho		138.101.989.825	138.101.989.825
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(9.212.141.163)	(9.212.141.163)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		30.312.224	338.064.587
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	-
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		30.312.224	338.064.587
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		7.253.819.536	9.408.141.040
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		990.188.000	990.188.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	V.5b	990.188.000	990.188.000
220	II. Tài sản cố định		2.113.193.218	3.141.205.817
221	1. Tài sản cố định hữu hình	V.8	2.113.193.218	3.141.205.817
222	- Nguyên giá		9.345.371.154	9.345.371.154
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(7.232.177.936)	(6.204.165.337)
227	2. Tài sản cố định vô hình	V.9	-	-
228	- Nguyên giá		332.000.000	332.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(332.000.000)	(332.000.000)
230	III. Bất động sản đầu tư		-	-
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		854.150.000	854.150.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	V.10a	852.150.000	852.150.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		-	-
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	V.10b	2.000.000	2.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		3.296.288.318	4.422.597.223
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	27.546.130
269	2. Lợi thế thương mại	V.11	3.296.288.318	4.395.051.093
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		254.271.934.591	522.264.539.742

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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (HỢP NHẤT) (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		510.677.154.112	493.815.272.930
310	I. Nợ ngắn hạn		482.266.380.549	465.829.305.916
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.12	96.235.889.861	96.235.889.861
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.13	189.743.092.486	189.743.092.486
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.14	6.610.321.693	5.367.350.955
314	4. Phải trả người lao động	V.15	4.553.018.117	4.255.018.117
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.16	34.526.624.001	22.286.178.019
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.17a	72.952.379.811	70.296.721.898
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.18	70.361.556.696	70.361.556.696
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.19	7.283.497.884	7.283.497.884
330	II. Nợ dài hạn		28.410.773.563	27.985.967.014
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.17b	25.574.645.898	25.574.645.898
341	2. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả		2.836.127.665	2.411.321.116
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(256.405.219.521)	28.449.266.812
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.20	(256.405.219.521)	28.449.266.812
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
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		(1.602.720.582)	(1.602.720.582)
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		-	-
415	4. Cổ phiếu quỹ (*)		-	-
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		19.789.196.619	19.789.196.619
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(485.969.285.723)	(201.127.023.849)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(201.127.023.849)	7.241.516.669
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát		(122.409.835)	(110.185.376)
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		254.271.934.591	522.264.539.742

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

KẾT QUẢ KINH DOANH (HỢP NHẤT)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

DVT: VND

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		-	155.127.109.798
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	-	155.127.109.798
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	-	135.853.871.398
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	19.273.238.400
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	82.500.792	619.639.898
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	9.871.804.163	97.091.571.487
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		9.871.804.163	24.160.218.599
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	274.117.120.647	112.825.745.534
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(283.906.424.018)	(190.024.438.723)
31	12. Thu nhập khác		124.135.000	105.653.170
32	13. Chi phí khác	VI.6	647.390.766	21.280.308.306
40	14. Lợi nhuận khác		(523.255.766)	(21.174.655.136)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(284.429.679.784)	(211.199.093.859)
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	310.857.356
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		424.806.549	(2.902.611.849)
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(284.854.486.333)	(208.607.339.366)
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ		(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(12.224.459)	(238.798.848)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	(13.468)	(9.852)
71	20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.8	(13.468)	(9.852)

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Đông Giám Đốc



NGUYỄN THẾ THANH

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (HỢP NHẤT)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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	V.14	(284.429.679.784)	(199.123.147.315)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		277.367.695.970	211.943.981.283
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8	1.028.012.599	3.348.277.197
03	- Các khoản dự phòng	V.6; V.7	266.467.879.208	104.200.017.976
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		-	80.235.467.511
06	- Chi phí lãi vay	VI.4	9.871.804.163	24.160.218.599
07	- Các khoản điều chỉnh khác		-	-
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(7.061.983.814)	12.820.833.968
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(637.670.413)	127.731.578.296
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	45.672.657.749
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		6.565.270.470	(40.395.976.528)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.126.308.905	13.988.488.275
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(40.842.928.890)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		-	(809.879.021)
16	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		-	-
17	- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		-	(70.200.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(8.074.852)	118.094.573.849
	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		-	1.120.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(750.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	25.928.911.586
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		-	(19.767.031.976)
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		-	619.560.996
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		-	7.151.440.606
	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		-	1.530.000.000
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	(134.348.049.569)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(132.818.049.569)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)		(8.074.852)	(7.572.035.114)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	V.1	124.338.672	7.696.373.786
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	V.1	116.263.820	124.338.672

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.



Tổng Giám Đốc

NGUYỄN THẾ THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời và phải được đọc kèm với Báo cáo tài chính (hợp nhất) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec và 01 công ty con (sau đây gọi là "Tập đoàn").

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Hình thức sở hữu vốn của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Tập đoàn là thi công xây dựng công trình, dịch vụ cho thuê.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư kinh doanh nhà, môi giới tư vấn bất động sản;
- Xây dựng, lắp đặt, sửa chữa các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị và khu công nghiệp, các công trình giao thông đường bộ, đường thủy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý 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.

Hoạt động chính trong năm của Công ty là thi công xây dựng công trình.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Tập đoàn không quá 12 tháng.

Đối với hoạt động thi công xây dựng công trình, có chu kỳ kinh doanh trên 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính (hợp nhất)

- Trong năm 2020, Tập đoàn không phát sinh doanh thu trong năm 2020;
- Số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 36 người tại ngày 01/01/2020 xuống còn 04 người tại ngày 31/12/2020.

Tất cả các yếu tố trên làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh trong năm.

6. Các công ty con được hợp nhất

Tổng số công ty con: 01 công ty.

Số lượng các công ty con được hợp nhất: 01 công ty.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Công ty con bao gồm:

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Tỷ lệ vốn góp		Tỷ lệ quyền biểu quyết		Tỷ lệ lợi ích	
			Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019	Tại ngày 01/01/2019	Tại ngày 31/12/2019
01	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.	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%	97,63%

7. Số lượng nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính Tập đoàn có 04 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 36 nhân viên).

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 hệ thống Chuẩn mực kế toán và 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 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

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

Ban điều hành 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 (được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016) và Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính (hợp nhất).

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính (hợp nhất)

Các báo cáo tài chính (hợp nhất) bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con. Các báo cáo tài chính của các công ty con đã được lập cho cùng năm tài chính với Công ty mẹ, áp dụng các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty mẹ. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính nhất quán giữa các công ty con và Công ty mẹ.

8175
G TY
M HỒ
VÀ T
N VI
HỒ C

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tất cả các số dư và các giao dịch nội bộ, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đã được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện được loại trừ trên báo cáo tài chính (hợp nhất), trừ trường hợp không thể thu hồi chi phí.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi các cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên báo cáo kết quả kinh doanh (hợp nhất) và bảng cân đối kế toán (hợp nhất).

Các công ty con được hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ nắm quyền kiểm soát và sẽ chấm dứt hợp nhất kể từ ngày Công ty mẹ không còn kiểm soát các công ty con đó. Trong trường hợp Công ty mẹ không còn nắm quyền kiểm soát các công ty con thì các báo cáo tài chính (hợp nhất) sẽ bao gồm cả kết quả kinh doanh của giai đoạn thuộc kỳ báo cáo mà trong giai đoạn đó Công ty mẹ vẫn còn nắm quyền kiểm soát.

Báo cáo tài chính của các công ty con thuộc đối tượng hợp nhất kinh doanh dưới sự kiểm soát chung được bao gồm trong báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty theo phương pháp cộng giá trị sổ kế toán. Báo cáo tài chính của các công ty con khác được hợp nhất vào báo cáo của Công ty mẹ theo phương pháp mua, theo đó tài sản và nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn, 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. 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.

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 giá đích danh (đối với xe ô tô), bình quân gia quyền (đối với các loại nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa khác) 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.

5. Chi phí 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 Tập đoàn 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.

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 Tập đoàn 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 4 năm 2013 của Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
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 Tập đoàn 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 Tập đoàn bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn 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 được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian giao đất ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

9. Chi phí xây dựng cơ bản

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 Tập đoàn, 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. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Nếu ảnh hưởng của thời gian là trọng yếu, dự phòng sẽ được xác định bằng cách chiết khấu số tiền phải bỏ ra trong tương lai để thanh toán nghĩa vụ nợ với tỷ lệ chiết khấu trước thuế và phản ánh những đánh giá trên thị trường hiện tại về giá trị thời gian của tiền và những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khoản tăng lên của số dự phòng do thời gian trôi qua được ghi nhận là chi phí tài chính.

12. 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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. 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 mẹ và các công ty con cũng như các quy 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.

14. 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 được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản 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 cách 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 (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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán là tổng giá vốn của hàng hóa, chi phí trực tiếp của khối lượng dịch vụ đã cung cấp, chi phí khấu hao của bất động sản cho thuê, các chi phí khác được tính vào giá vốn.

16. Chi phí tài chính

Chi phí tài chính là những chi phí liên quan đến hoạt động tài chính gồm chi phí đi vay vốn, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác

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 Tập đoàn.

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 DN hiện hành và thuế thu nhập DN 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 suất thuế thu nhập doanh nghiệp: 20%.

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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:

- Tập đoàn 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
 - Tập đoàn 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.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	2.445.188	11.465.131
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ^(*)	113.818.632	112.873.541
Cộng	<u>116.263.820</u>	<u>124.338.672</u>

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	64.482.243.088	(53.368.818.169)	64.482.243.088	-
Công ty CP Hằng Hà	26.395.795.873	(26.395.795.873)	26.395.795.873	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	23.735.144.709	(16.614.601.296)	23.735.144.709	-
Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	7.850.203.652	(3.925.101.826)	7.850.203.652	-
Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Đồng Nai	6.365.539.494	(6.365.539.494)	6.365.539.494	-
Công ty CP KTXD và VLXD Cotec	80.559.360	(40.279.680)	80.559.360	-
Công ty CP KTXD An Pha	55.000.000	(27.500.000)	55.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	15.839.588.716	(9.450.970.934)	15.839.588.716	(64.675.000)
Công ty CP Bất động sản Thuận Phong	10.980.000.000	(5.490.000.000)	10.980.000.000	-
Phải thu các khách hàng khác	4.859.588.716	(3.960.970.934)	4.859.588.716	(64.675.000)
Cộng (*)	80.321.831.804	(62.819.789.103)	80.321.831.804	(64.675.000)

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Trả trước cho các bên liên quan	-	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	120.652.857.588	(113.390.183.068)	120.652.857.588	(8.666.468.440)
Công ty TNHH Dịch vụ Tổng hợp Việt Hà	39.618.660.900	(39.618.660.900)	39.618.660.900	-
Công ty CP Xây dựng Econ	37.325.275.245	(37.325.275.245)	37.325.275.245	-
Công ty CP Cơ điện lạnh Nam Thịnh	14.096.358.355	(9.867.450.849)	14.096.358.355	-
Công ty TNHH XNK và Đầu tư Havina	4.188.660.726	(4.188.660.726)	4.188.660.726	-
Các nhà cung cấp khác	25.423.902.362	(22.390.135.348)	25.423.902.362	(8.666.468.440)
Cộng (*)	120.652.857.588	(113.390.183.068)	120.652.857.588	(8.666.468.440)

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu về cho vay các bên liên quan</i>	-	-	-	-
<i>Phải thu về cho vay các đối tượng khác</i>	750.000.000	-	750.000.000	-
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac ⁽¹⁾	750.000.000	-	750.000.000	-
Cộng⁽²⁾	750.000.000	-	750.000.000	-

⁽¹⁾ Khoản tiền cho vay theo hợp đồng số 0061/HĐCVT-COTECLAND-CONAC ngày 10/06/2019 có thời hạn vay 12 tháng với lãi suất 0%/năm, chưa được đối chiếu, xác nhận.

⁽²⁾ Chưa được đối chiếu, xác nhận.

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	253.378.087.550 (163.634.067.157)	253.377.829.550 (73.300.145.654)		
- Công ty CP Xây dựng và Vật liệu Xây dựng ⁽¹⁾	104.121.597.400 (52.060.798.701)	104.121.597.400	-	
- Công ty TNHH Kim Huỳnh	1.832.874.181 (1.832.874.181)	1.832.874.181	-	
- Công ty CP Kỹ thuật Xây Dựng An Pha	69.021.465.654 (67.741.465.654)	69.021.465.654 (67.741.465.654)		
- Ông Đào Đức Nghĩa	72.750.000.000 (36.375.000.000)	72.750.000.000	-	
- Đào Đức Cường (phải thu về chuyển nhượng cổ phần)	5.558.680.000 (5.558.680.000)	5.558.680.000 (5.558.680.000)		
- Đối tượng khác	93.470.315 (65.248.621)	93.470.315	-	
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	23.644.757.260 (21.696.939.301)	24.464.915.260 (13.448.906.227)		
- Tạm ứng của nhân viên công ty	19.914.779.340 (153.962.000)	19.915.037.340 (10.770.066.183)		
- Ký quỹ, ký cược	717.600.000 (815.000.000)	1.620.000.000	-	
- Các khoản phải thu khác	3.012.377.920 (2.865.176.103)	2.929.877.920 (2.678.840.044)		
Cộng⁽²⁾	278.788.167.586 (185.331.006.458)	277.842.744.810 (153.962.000)		

⁽¹⁾ Các khoản phải thu Công ty CP Xây dựng và Việt liệu Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 bao gồm phải thu chuyển nhượng cổ phần và phải thu lãi cho vay.

⁽²⁾ Chưa được đối chiếu, xác nhận.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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)	990.188.000	-
- Ký quỹ, ký cược	975.188.000	(975.188.000)	975.188.000	-
- Các khoản phải thu khác	15.000.000	(15.000.000)	15.000.000	-
Cộng^(*)	990.188.000	(990.188.000)	990.188.000	-

^(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi***Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi*

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	96.063.287.421	-
Phát sinh tăng trong năm	266.467.879.208	96.063.287.421
Hoàn nhập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	362.531.166.629	96.063.287.421

Chi tiết số dư gồm:

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng quá hạn	62.819.789.103	6.228.977.100
- Phải thu khác quá hạn	168.304.431.260	70.397.775.698
- Tạm ứng quá hạn	18.016.763.198	10.770.066.183
- Trả trước cho người bán quá hạn	113.390.183.068	8.666.468.440
Số dư cuối năm	362.531.166.629	96.063.287.421

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ^(*)	138.101.989.825	(9.212.141.163)	138.101.989.825	(9.212.141.163)
Cộng	138.101.989.825	(9.212.141.163)	138.101.989.825	(9.212.141.163)

^(*) 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	31.238.704.472
- Bệnh viện Phụ sản Đức Giang – Hà Nội	47.788.876.398	47.788.876.398
- Dự án Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An ^(**)	20.304.850.392	20.304.850.392
- Dự án Bệnh viện Đa khoa Bình Định ^(**)	24.863.326.922	24.863.326.922
- Các dự án khác	13.906.231.641	13.906.231.641
Cộng	138.101.989.825	138.101.989.825

^(**) 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. Tổng giá trị công trình dở dang là 45.168.177.314 đồng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	977.878.450	7.287.302.727	9.345.371.154
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	1.080.189.977	977.878.450	7.287.302.727	9.345.371.154
<i>Trong đó:</i>				
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	910.189.977	761.787.541	93.500.000	1.765.477.518
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.026.356.660	890.308.249	4.287.500.428	6.204.165.337
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	-	-	-	-
Số cuối năm	1.043.356.664	944.296.129	5.244.525.143	7.232.177.936
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	53.833.317	87.570.201	2.999.802.299	3.141.205.817
Số cuối năm	36.833.313	33.582.321	2.042.777.584	2.113.193.218

Tại ngày 31/12/2020, tài sản cố định hữu hình không được dùng để thế chấp cho các khoản vay (xem Thuyết minh V.18).

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
<i>Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng</i>	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	-	-	-

Tại ngày 31/12/2020, tài sản cố định vô hình không được dùng để thế chấp cho các khoản vay (xem Thuyết minh V.18).

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. 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:

10a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
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 Bưu Long	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-
Cộng(**)	852.150.000	852.150.000	-	852.150.000	852.150.000	-

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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). Trong đó dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được tính theo Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

(**) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

- 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. Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa cung cấp Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.

10b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư mua trái phiếu	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-
Cộng	2.000.000	2.000.000	-	2.000.000	2.000.000	-

11. Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại phát sinh từ việc mua các công ty con

	Số đầu năm	Phân bổ trong năm	Số cuối năm
- Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	4.395.051.093	(1.098.762.775)	3.296.288.318
Cộng	4.395.051.093	(1.098.762.775)	3.296.288.318

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	440.321.758	440.321.758
- Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Hà Nội	145.127.532	145.127.532
- Công ty CP Tổng Công ty TM & DV Đức Tín Thành Sài Gòn	260.194.226	260.194.226
- Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	35.000.000	35.000.000
Phải trả các nhà cung cấp khác	95.795.568.103	95.795.568.103
- Công ty TNHH Trường An	7.632.215.599	7.632.215.599
- Công ty CP Kỹ thuật Công trình Việt Nam – Chi nhánh Phía Nam	3.236.174.495	3.236.174.495
- Công ty CP Taca	7.137.570.081	7.137.570.081
- Công ty TNHH TTNT Mộc Thành Văn	5.278.541.203	5.278.541.203
- Công ty CP SX và TM Hương Kính	3.812.533.000	3.812.533.000
- Công ty CP VLXD Thế giới Nhà	4.286.674.062	4.286.674.062
- Các nhà cung cấp khác	64.411.859.663	64.411.859.663
Cộng^(*)	96.235.889.861	96.235.889.861

^(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 96.235.889.861 đồng.

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	184.815.616.916	184.815.616.916
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	147.610.416.916	147.610.416.916
- Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	36.664.000.000	36.664.000.000
- Công ty CP Bệnh Viện Đa Khoa Bình Định	213.200.000	213.200.000
- Công ty CP TM & DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	168.000.000	168.000.000
- Công ty CP Đầu Tư Cotec Healthcare	160.000.000	160.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	4.927.475.570	4.927.475.570
- Các khách hàng khác	4.927.475.570	4.927.475.570
Cộng^(*)	189.743.092.486	189.743.092.486

^(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 189.743.092.486 đồng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	5.048.049.208	-	595.579.972	-	5.643.629.180	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	302.579.523	-	-	-	302.579.523	-
- Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác ^(*)	16.722.224	-	647.390.766	-	664.112.990	-
Cộng	5.367.350.955	-	1.245.970.738	(3.000.000)	6.610.321.693	-

^(*)Trong đó số tiền chậm nộp ước tính là 647.390.766 đồng.**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ.

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 năm được dự tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(284.429.679.784)	(211.199.093.859)
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	280.168.614.022	61.097.010.682
+ Chi phí không hợp lý, hợp lệ	266.467.879.208	61.097.010.682
+ Chi phí lãi vay không được trừ	8.798.325.931	-
+ Chi phí chậm nộp thuế	647.390.766	-
+ Chi phí không được trừ	4.255.018.117	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	(4.261.065.762)	(150.102.083.177)
Thu nhập tính thuế	-	-
Chuyển lỗ của các công ty con	-	-
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo kết quả kinh doanh trong năm	-	-
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tại Bình Dương	-	310.857.356
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	310.857.356

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**15. Phải trả người lao động**

Là lương còn phải trả cho nhân viên đến 31/12/2020.

Trong đó, số quá hạn: 4.255.018.117 đồng.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
- Chi phí phải trả tiền thuê văn phòng	3.509.102.686	1.380.460.867
- Chi phí lãi vay phải trả (*)	30.461.305.436	20.589.501.273
- Chi phí phải trả công ty du lịch	316.215.879	316.215.879
- Chi phí phải trả khác	240.000.000	-
Cộng(*)	<u>34.526.624.001</u>	<u>22.286.178.019</u>

(*) Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 34.286.624.001 đồng

17. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác**17.a Phải trả ngắn hạn khác**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác cho các bên liên quan	<u>17.563.231.209</u>	<u>17.563.231.209</u>
- Công ty CP Du lịch và Đầu tư Xây dựng Châu Á	15.930.000	15.930.000
- Công ty CP Đầu tư Cotec Healthcare	110.880.000	110.880.000
- Công ty CP ĐT và SX Cotec	763.836.509	763.836.509
- Công ty CP ĐT và PT Nhà đất Cotec	157.034.700	157.034.700
- Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định	13.500.000	13.500.000
- Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị Đa khoa Nghệ An	13.500.000	13.500.000
- Ông Đào Đức Cường	15.845.550.000	15.845.550.000
- Ông Đào Đức Nghĩa	643.000.000	643.000.000
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	<u>55.389.148.602</u>	<u>52.733.490.689</u>
- Kinh phí, đoàn phí công đoàn	1.208.741.093	1.208.741.093
- BHXH, BHYT, BHTN	6.146.444.418	6.146.444.418
- 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	15.323.729.659	12.668.071.746
Cộng(*)	<u>72.952.379.811</u>	<u>70.296.721.898</u>

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 72.952.379.811 đồng.

17.b Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác cho các bên liên quan	<u>306.900.000</u>	<u>306.900.000</u>
- 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	<u>25.267.745.898</u>	<u>25.267.745.898</u>
- Dự án Khu dân cư Phú Xuân	25.267.745.898	25.267.745.898
Cộng	<u>25.574.645.898</u>	<u>25.574.645.898</u>

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận

Trong đó, nợ quá hạn thanh toán là 25.574.645.898 đồng.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**18. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	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	16.050.902.803	-	16.050.902.803	16.050.902.803
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care ⁽¹⁾	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	1.280.000.000
- Công ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng Cotec ⁽²⁾	250.000.000	-	250.000.000	250.000.000
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	54.310.653.893	-	54.310.653.893	54.310.653.893
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam-CN Tp.HCM ⁽³⁾	54.310.653.893	-	54.310.653.893	54.310.653.893
Cộng⁽⁴⁾	70.361.556.696	-	70.361.556.696	70.361.556.696

⁽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 2004 và phụ lục. 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%. Vay tín chấp.

⁽²⁾ Vay ngắn hạn thể hiện khoản vay từ Công ty CP Kỹ Thuật và Vật Liệu Xây Dựng theo hợp đồng vay số 02/HĐVT/COTEC-COTECCIC ngày 28 tháng 01 năm 2019 để bổ sung vốn lưu động. Khoản vay này có thời hạn 12 tháng và chịu lãi suất 8%/năm. Vay tín chấp.

⁽³⁾ 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.7.

⁽⁴⁾ Chưa được đối chiếu, xác nhận.

Tại ngày 31/12/2020, khoản vay quá hạn thanh toán là 70.361.556.696 đồng.

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

	Số đầu năm	Tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
- Vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn đến hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác	70.361.556.696	-	-	70.361.556.696
Cộng	70.361.556.696	-	-	70.361.556.696

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**Chi tiết các khoản vay và lãi vay đã quá hạn thanh toán:**

Chỉ tiêu	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá trị nợ gốc vay	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn	Giá trị nợ gốc vay	Giá trị lãi vay	Thời hạn quá hạn
<i>Vay ngắn hạn phải trả tổ chức và cá nhân khác</i>	54.310.653.893	28.697.585.920		54.310.653.893	19.899.259.989	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hồ Chí Minh	54.310.653.893	28.697.585.920	Từ 3-4 năm	54.310.653.893	19.899.259.989	Từ 2-3 năm
- Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care	14.520.902.803	-	2 năm	14.520.902.803	-	1 năm
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển nhà An Pha	1.280.000.000	-	1 năm	-	-	-
- Công Ty CP Kỹ Thuật Xây Dựng Và Vật Liệu Xây Dựng.	250.000.000	-	Từ 06 tháng-1 năm	-	-	-
Cộng	70.361.556.696	28.697.585.920		68.831.556.696	19.899.259.989	

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Thu tiền thưởng	Chi trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.283.497.884	-	-	-	7.283.497.884
Cộng	7.283.497.884	-	-	-	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 Cotec	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

^(*) Danh sách cổ đông chốt đến ngày 29/06/2020.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Kỳ trước</u>
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	211.500.000.000	211.500.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	211.500.000.000	211.500.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

20.d Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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 (đơn vị tính: VNĐ)**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu xây dựng	-	4.967.203.631
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	16.359.687.985
- Doanh thu chuyển nhượng quyền thuê đất	-	15.454.545.455
- Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	-	116.798.181.818
- Doanh thu tư vấn, thiết kế và khác	-	1.547.490.909
Cộng	-	155.127.109.798

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay	Năm trước
- Giá vốn xây dựng công trình	-	3.056.825.044
- Giá vốn kinh doanh nội thất	-	-
- Giá vốn cho thuê mặt bằng	-	7.785.980.235
- Giá vốn chuyển nhượng quyền thuê đất	-	17.903.151.275
- Giá vốn chuyển nhượng tài sản trên đất	-	95.591.814.884
- Giá vốn tư vấn, thiết kế	-	2.303.958.797
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	9.212.141.163
Cộng	-	135.853.871.398

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Lãi cho vay	82.500.000	-
- Lãi tiền gửi	792	170.212.848
- Cổ tức được chia	-	449.427.050
Cộng	82.500.792	619.639.898

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	9.871.804.163	24.160.218.599
- Lỗ thanh lý công ty con, công ty liên kết, đầu tư khác	-	72.931.352.888
Cộng	9.871.804.163	97.091.571.487

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí cho nhân viên	1.781.491.081	7.835.497.558
- Chi phí vật liệu quản lý	-	236.039.129
- Chi phí đồ dùng văn phòng	26.640.827	463.861.185
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.082.012.599	17.000.004
- Thuế, phí và lệ phí	315.277.760	438.587.434
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	266.467.879.208	96.063.287.421
- Phân bổ chi phí lợi thế thương mại	1.098.762.775	1.098.762.774
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	3.345.056.397	6.672.710.029
Cộng	274.117.120.647	112.825.745.534

6. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
- Lỗ từ thanh lý TSCĐ	-	1.473.530.550
+ Thu từ nhượng TSD	-	1.120.000.000
+ Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	2.593.530.550
Chi phí chậm nộp thuế	647.390.766	19.806.777.756
Cộng	647.390.766	21.280.308.306



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	21.150.000	21.150.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	(13.468)	(9.852)

8. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
- Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:		
- Lợi nhuận tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	(284.842.261.874)	(208.368.540.518)
- Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ (CP)	21.150.000	21.150.000
- Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm sau ngày kết thúc kỳ kế toán	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (đồng/CP)	(13.468)	(9.852)

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	26.640.827	87.657.294.248
- Chi phí nhân công	1.781.491.081	11.611.345.651
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.082.012.599	3.348.277.197
- Lợi thế thương mại	1.098.762.775	1.098.762.774
- Chi phí dự phòng	266.467.879.208	104.200.017.976
- Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	3.660.334.157	5.590.805.473
Cộng	274.117.120.647	213.506.503.319

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Như trình bày tại Thuyết minh số V.12, V.13, V.15, V.16, V.17, V.18 Tập đoàn 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 với số tiền là 493.649.206.870 đồng.

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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.

2a. 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 (bao gồm Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc)

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
- Tiền lương, thù lao và thưởng	298.000.000	779.426.000
- Cổ tức	-	-
Cộng	298.000.000	779.426.000

2b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác bao gồm:

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan**Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng và Vật liệu Xây dựng**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Chi trả tiền vay cho Công ty	-	13.000.000.000
- Mua cổ phần Công ty liên kết	-	10.300.000.000
- Cấn trừ công nợ	-	20.850.685.589
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	290.799.360
- Thu tiền cung cấp dịch vụ	-	140.160.000

Công ty CP Đầu tư và Sản xuất Cotec Sài Gòn

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Mua máy móc thiết bị, nhà xưởng	-	6.403.279.882
Thanh toán hộ Công ty CPĐT và SX Cotec Sài Gòn	-	2.549.390.244
Cấn trừ công nợ	-	23.108.449.408

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng, dịch vụ	-	159.300.000
Trả tiền thuê văn phòng	-	170.000.000
Cấn trừ công nợ	-	1.817.314.000

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha

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

Công ty CP Đầu tư Cotec Health Care

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	4.058.143.483

Công ty TNHH Kim Huỳnh

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu tiền cho Công ty TNHH Kim Huỳnh vay	-	1.850.000.000
Trả tiền vay	-	1.670.000.000

Công ty CP Bệnh viện Đa khoa Bình Định

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	148.500.000
Mượn	-	13.500.000

Công ty CP BV Hữu nghị Đa khoa Nghệ An

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	135.000.000
Doanh thu thi công xây dựng	-	3.631.665.455
Mượn	-	13.500.000

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

<i>Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Sài Gòn</i>	Năm nay	Năm trước
Cần trừ công nợ	-	16.025.442.854
Trả tiền com	-	145.000.000
Phải trả tiền com	-	1.498.377.372
<i>Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu</i>	Năm nay	Năm trước
Phải trả cung cấp dịch vụ	-	50.000.000

Số dư với các bên liên quan

Xem tại thuyết minh các mục V.2, V.3, V.5, V.12, V.13, V.17, V.18.

3. Báo cáo bộ phận*- 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;
- Các lĩnh vực khác.

Năm nay	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	-
- Giá vốn hàng bán	-	-	-
Lợi nhuận gộp	-	-	-

Năm trước	Doanh thu chuyển nhượng tài sản trên đất	Doanh thu khác	Cộng
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	116.798.181.818	38.328.927.980	155.127.109.798
- Giá vốn hàng bán	95.591.814.884	52.563.321.847	148.155.136.731
Lợi nhuận gộp	21.206.366.934	(14.234.393.867)	6.971.973.067

- Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý

Trong năm, toàn bộ hoạt động của Công ty là toàn bộ trên lãnh thổ Việt Nam.



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH (HỢP NHẤT)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Tài sản đảm bảo

Tài sản thế chấp cho đơn vị khác

Tập đoàn đã thế chấp hàng tồn kho để đảm bảo cho các khoản vay của các ngân hàng (xem tại mục V.8. Giá trị sổ sách của tài sản thế chấp tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 là 45.168.177.314 đồng.

Tài sản nhận thế chấp của đơn vị khác

Tập đoàn không nhận tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác tại ngày 01 tháng 01 năm 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

5. Khả năng hoạt động liên tục

Trong năm 2020, Tập đoàn không phát sinh doanh thu; tại ngày 31/12/2020, khoản lỗ thuần của Tập đoàn là (485.969.285.723) đồng và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn (số tiền là 482.266.380.549 đồng) của Tập đoàn đã vượt quá tổng tài sản (số tiền là 254.271.934.591 đồng) của Tập đoàn là 227.994.445.958 đồng; số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 36 người tại ngày 01/01/2020 xuống còn 04 người tại ngày 31/12/2020; Tập đoàn có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 493.649.206.870 đồng. Ngoài ra, trong niên độ kế toán 2020, Tập đoàn chưa công bố báo cáo tài chính Quý theo quy định tại khoản 3, Điều 11, Thông tư số 155/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán ngày 06/10/2015 (gọi tắt là “Thông tư 155”); chưa công bố báo cáo tài chính bán niên đã được soát xét bởi tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định tại khoản 2, Điều 11, Thông tư 155; chưa công bố thông tin về báo cáo tình hình quản trị Tập đoàn định kỳ 6 tháng theo quy định tại khoản 6, Điều 11, Thông tư 155; chưa công bố thông tin về họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định tại khoản 3, Điều 8, Thông tư 155;....

6. Các Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính (hợp nhất) của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 sẽ không bị ảnh hưởng nghiêm trọng bởi bất kỳ khoản mục, nghiệp vụ hay sự kiện quan trọng hoặc có bản chất bất thường nào phát sinh từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm cho đến ngày lập Báo cáo này cần thiết phải có các điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính (hợp nhất).

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 3 năm 2021.

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ ĐẤT COTEC
 Địa chỉ: Tầng 6, Cao ốc H2, Số 196 Hoàng Diệu, phường 8, quận 4, Tp. Hồ Chí Minh
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (hợp nhất) (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

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

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Vốn khác thuộc vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát (*)	Cộng
A	1	2	3	3	5	6	7
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019							
Tại ngày 01/01/2019	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(12.525.515.307)	7.819.698.904	224.980.659.634
Tăng trong năm	-	-	-	-	19.767.031.976	-	19.767.031.976
- Hoàn nhập khoản lỗ lũy kế của khoản đầu tư liên kết đã ghi nhận theo phương pháp vốn chủ do thanh lý công ty liên kết	-	-	-	-	19.767.031.976	-	19.767.031.976
Giảm trong năm	-	-	-	-	(208.368.540.518)	(7.929.884.280)	(216.298.424.798)
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	(208.368.540.518)	(238.798.848)	(208.607.339.366)
- Tắt toán Lợi ích cổ đông không kiểm soát do thanh lý khoản đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-	(7.691.085.432)	(7.691.085.432)
Tại ngày 31/12/2019	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(201.127.023.849)	(110.185.376)	28.449.266.812
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020							
Tại ngày 01/01/2020	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(201.127.023.849)	(110.185.376)	28.449.266.812
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	(284.842.261.874)	(12.224.459)	(284.854.486.333)
- Lỗ trong năm	-	-	-	-	(284.842.261.874)	(12.224.459)	(284.854.486.333)
Tại ngày 31/12/2020	211.500.000.000	-	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(485.969.285.723)	(122.409.835)	(256.405.219.521)

(*) Chi tiết tình hình tăng giảm Lợi ích của cổ đông không kiểm soát cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 như sau:

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tại ngày 01/01/2019	Lãi/(Lỗ) trong năm	Thanh lý công ty con	Tại ngày 31/12/2019
CTY CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	(110.185.376)	(12.224.459)	-	(122.409.835)
Cộng	(110.185.376)	(12.224.459)	-	(122.409.835)

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 5 năm 2021.

Trần Gian Đốc

