

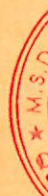
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Chuẩn Việt (**VIETVALUES**)
Công ty thành viên của *JPA International*
Trụ sở chính : 33 Phan Văn Khỏe, phường 13, quận 5, Tp.HCM
Tel : +84 (28) 3859 4168 Fax : +84 (28) 3859 2285
Email : contact@vietvalues.com Website : www.vietvalues.com



BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH - RIÊNG

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 Hội đồng quản trị	02 - 04
2. Báo cáo kiểm toán độc lập	05 - 07
3. Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020	08 - 09
4. Kết quả hoạt động kinh doanh (riêng) năm 2020	10
5. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (riêng) năm 2020	11
6. Thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) năm 2020	12 - 36
7. Phụ lục số 01 – Tình hình tăng, giảm vốn chủ sở hữu	37



BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020.

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 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.

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, 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.

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 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	-

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	-

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 cho đến thời điểm lập báo cáo tài chính (riêng) 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 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 2020 được thể hiện trong Báo cáo tài chính (riêng) năm từ trang 08 đến trang 37.

7. Sự kiện sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, Báo cáo tài chính (riêng) 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 (riêng).

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 2020 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;

3175
 3 TY
 MIỀN
 LÀ TƯ
 VIỆ
 Ồ CH

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 Hội đồng quản trị (tiếp theo)

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

- 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) 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 Hội đồng quản trị 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 2020, 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. Hội đồng quản trị



ĐÀO ĐỨC NGHĨA

Chủ tịch hội đồng quản trị

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

Số: 228/21/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 (sau đây gọi tắt là Công ty), được lập ngày 31 tháng 3 năm 2021, từ trang 08 đến trang 37, bao gồm: Bảng cân đối kế toán (riêng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 (riêng) của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính (riêng) không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính (riêng) dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán 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 (VND)
1	Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	V.1	65.291.228
2	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	81.587.215.199
3	Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	120.682.257.588
4	Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	1.250.000.000
5	Phải thu khác	V.5a + V.5b	273.707.977.391
6	Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	95.614.451.441
7	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	188.102.096.486
8	Phải trả khác	V.16a + V.16b	97.276.972.875
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	70.111.556.696

Ngoài ra, với những tài liệu hiện có tại Công ty, 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 Công ty cũng không tổ chức kiểm kê với giá trị là 134.042.136.303 đồng. Với các tài liệu hiện có tại Công ty, 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 Công ty cũng không tổ chức kiểm kê với giá trị là 2.113.193.218 đồng. Với những tài liệu hiện có tại Công ty, 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.10, 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 Công ty chưa cung cấp Báo cáo tài chính của bên nhận đầu tư.
5. Tại Thuyết minh số VII.2, Nợ tiềm tàng, Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 488.753.498.966 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 Công ty, chúng tôi không thể xác định được giá trị nợ tiềm tàng.

Do các hạn chế từ mục số 1 đến mục số 5, 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.19b, 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.6, Khả năng hoạt động kinh doanh liên tục, trong năm 2020, Công ty không phát sinh doanh thu; tại ngày 31/12/2020, khoản lỗ thuần của Công ty là (481.851.774.019) đồng và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản của Công ty là 226.590.652.084 đồng; số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 35 người tại ngày 01/01/2020 xuống còn 04 người tại ngày 31/12/2020; Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 488.753.498.966 đồng.

Ngoài ra, trong niên độ kế toán 2020, Công ty 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 Công ty 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 Công ty. 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 đính kèm.

Vấn đề khác

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo kiểm toán rằng, phạm vi của báo cáo tài chính (riêng) này chỉ phản ánh tình hình tài chính (riêng) và các khoản đầu tư theo phương pháp giá gốc của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả kinh doanh (riêng) và tình hình lưu chuyển tiền tệ (riêng) cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Việc hợp nhất báo cáo tài chính (riêng) của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec với các công ty con không thuộc phạm vi báo cáo này.

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

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



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

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

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VIETVALUES.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (RIÊNG)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

DVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		245.603.328.220	512.787.914.636
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		65.349.439	73.424.291
111	1. Tiền	V.1	65.349.439	73.424.291
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		118.678.056.880	385.546.816.081
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	V.2	81.587.215.199	81.587.215.199
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	V.3	120.682.257.588	120.682.257.588
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	V.4	1.250.000.000	1.250.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	V.5a	272.717.789.391	271.772.366.615
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	V.6	(357.559.205.298)	(89.745.023.321)
140	IV. Hàng tồn kho	V.7	126.859.921.901	126.859.921.901
141	1. Hàng tồn kho		134.042.136.303	134.042.136.303
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)		(7.182.214.402)	(7.182.214.402)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		-	307.752.363
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	307.752.363
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.109.852.175	6.668.173.528
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
219	2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)		-	-
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		9.313.462.063	9.313.462.063
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.200.268.845)	(6.172.256.246)
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	V.10	2.006.470.957	2.509.233.581
251	1. Đầu tư vào công ty con		18.568.570.000	18.568.570.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		852.150.000	852.150.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)		(17.416.249.043)	(16.913.486.419)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.000.000	2.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		-	27.546.130
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		-	27.546.130
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		250.713.180.395	519.456.088.164

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 (RIÊNG) (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		502.878.478.377	486.681.403.744
310	I. Nợ ngắn hạn		477.303.832.479	461.106.757.846
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	V.11	95.614.451.441	95.614.451.441
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	V.12	188.102.096.486	188.102.096.486
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	V.13	6.543.481.527	5.300.510.789
314	4. Phải trả người lao động	V.14	3.659.797.467	3.361.797.467
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	V.15	34.286.624.001	22.286.178.019
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	V.16a	71.702.326.977	69.046.669.064
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	V.17	70.111.556.696	70.111.556.696
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	V.18	7.283.497.884	7.283.497.884
330	II. Nợ dài hạn		25.574.645.898	25.574.645.898
337	1. Phải trả dài hạn khác	V.16b	25.574.645.898	25.574.645.898
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		(252.165.297.982)	32.774.684.420
410	I. Vốn chủ sở hữu	V.19	(252.165.297.982)	32.774.684.420
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		211.500.000.000	211.500.000.000
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
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(481.851.774.019)	(196.911.791.617)
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		(196.911.791.617)	1.230.067.446
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		(284.939.982.402)	(198.141.859.063)
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		-	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		250.713.180.395	519.456.088.164

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

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tổng Giám đốc



NGUYỄN PHẾ THANH

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (RIÊNG)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020

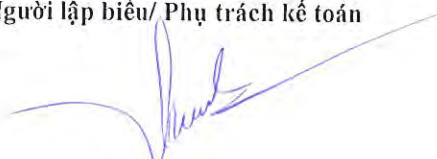
ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1	2	3	4	5
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	VI.1	-	149.461.015.570
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
11	4. Giá vốn hàng bán	VI.2	-	132.622.041.710
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	16.838.973.860
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	VI.3	82.500.792	619.560.996
22	7. Chi phí tài chính	VI.4	10.374.566.787	89.660.699.362
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		9.871.804.163	24.160.218.599
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	VI.5	274.124.660.641	104.464.575.744
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(284.416.726.636)	(176.666.740.250)
31	11. Thu nhập khác		124.135.000	105.653.170
32	12. Chi phí khác	VI.6	647.390.766	21.269.914.627
40	13. Lợi nhuận khác		(523.255.766)	(21.164.261.457)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(284.939.982.402)	(197.831.001.707)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	V.13	-	310.857.356
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	VI.8	(284.939.982.402)	(198.141.859.063)
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	VI.7	-	-
71	19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	VI.7	-	-

33031
 CÔNG TY
 ÁCH NH
 M TOÁ
 HU
 - TP.

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (RIÊNG)
 (Theo phương pháp gián tiếp)
 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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		(284.939.982.402)	(189.341.532.704)
	2. Điều chỉnh cho các khoản		279.216.761.363	182.300.714.833
02	- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	V.8, V.9	1.028.012.599	3.348.277.197
03	- Các khoản dự phòng	V.6, V.7, V.10	268.316.944.601	69.636.940.160
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		-	85.155.278.877
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		(5.723.221.039)	(7.040.817.871)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(637.670.413)	7.553.865.821
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		-	33.269.166.931
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)		6.325.270.470	9.883.396.996
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		27.546.130	1.203.633.125
13	- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh		-	-
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(39.787.312.526)
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)	4.201.853.455
	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		-	12.200.000.000
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		-	90.753.692.835
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		-	103.943.253.831
	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		-	-
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		-	1.280.000.000
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(116.803.049.569)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		-	(115.523.049.569)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+30+40)		(8.074.852)	(7.377.942.283)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	V.1	73.424.291	7.451.366.574
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	V.1	65.349.439	73.424.291

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

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

Nguyễn Thế Thanh
 Tổng Giám đốc



NGUYỄN THẾ THANH

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (RIÊNG)

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 (riêng) cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec (sau đây gọi tắt là "Công ty").

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, 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.

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 04 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 35 nhân viên).

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

- Trong năm 2020, Công ty không phát sinh doanh thu;
- Số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 35 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 và tình hình tài chính của Công ty trong năm.

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 MỤC 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 (riêng).

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 (riêng).

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 (riêng) này chỉ lập riêng cho công ty mẹ Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020. 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 trị 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.

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:

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.

Thương hiệu, nhãn hiệu

Nguyên giá của thương hiệu, nhãn hiệu là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa thương hiệu, nhãn hiệu vào sử dụng. Thương hiệu, nhãn hiệu của Công ty được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 06 năm.

8. 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.

9. 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.

10. 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 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.

11. 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 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 (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.

12. 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.

13. 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.

14. 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, 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.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. 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.



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	58.211	9.078.154
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn ^(*)	65.291.228	64.346.137
Cộng	65.349.439	73.424.291

^(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận

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	66.330.900.401	54.662.878.288	66.330.900.401	-
Công ty CP Hàng 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 Tư vấn và Đầu tư Cotec	1.848.657.313	1.294.060.119	1.848.657.313	-
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	15.256.314.798	8.867.787.925	15.256.314.798	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	4.276.314.798	3.377.787.925	4.276.314.798	64.675.000
Cộng^(*)	81.587.215.199	63.530.666.213	81.587.215.199	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	110.300.000	87.766.000	125.380.000	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec	110.300.000	77.210.000	110.300.000	-
Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Nghệ An	-	-	15.080.000	-
Trả trước cho người bán khác	120.571.957.588	113.349.283.068	120.556.877.588	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	25.343.002.362	22.349.235.348	25.327.922.362	8.666.468.440
Cộng^(*)	120.682.257.588	113.426.493.068	120.682.257.588	64.675.000

^(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

4. Phải thu về cho vay ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay các bên liên quan	500.000.000	250.000.000	500.000.000	-
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec ⁽¹⁾	500.000.000	250.000.000	500.000.000	-
Phải thu về cho vay các đối tượng khác	750.000.000	-	750.000.000	-
Công ty TNHH XD TM Cường Thịnh Conac ⁽²⁾	750.000.000	-	750.000.000	-
Cộng^(*)	1.250.000.000	250.000.000	1.250.000.000	-

⁽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.

^(*) 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	247.819.407.550	158.075.387.157	247.819.407.550	67.741.465.654
Công ty CP KTXD và VLXD Cotec ^(*)	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 (Chủ tịch HĐQT)	72.750.000.000	36.375.000.000	72.750.000.000	-
Đối tượng khác	93.470.315	65.248.621	93.212.315	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	24.898.381.841	21.286.470.860	23.952.959.065	13.272.414.227
Tạm ứng của nhân viên công ty	20.293.265.769	17.628.824.757	20.293.265.769	10.616.104.183
Các khoản phải thu khác	4.605.116.072	3.657.646.103	4.522.616.072	2.656.310.044
Cộng^(*)	272.717.789.391	179.361.858.017	271.772.366.615	81.013.879.881

^(*) 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.

^(**) Chưa được đối chiếu, xác nhận

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. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi

	Năm nay	Năm trước
Số dư đầu năm	89.745.023.321	-
Phát sinh tăng trong năm	267.814.181.977	89.745.023.321
Hoàn nhập trong năm	-	-
Số dư cuối năm	357.559.205.298	89.745.023.321

Chi tiết

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Phải thu khách hàng quá hạn	63.530.666.213	64.675.000
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	250.000.000	-
- Phải thu khác quá hạn	162.723.221.260	70.397.775.698
- Tạm ứng quá hạn	17.628.824.757	10.616.104.183
- Trả trước cho người bán quá hạn	113.426.493.068	8.666.468.440
Số dư cuối năm	357.559.205.298	89.745.023.321

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(*)	134.042.136.303	(7.182.214.402)	134.042.136.303	(7.182.214.402)
Cộng	134.042.136.303	(7.182.214.402)	134.042.136.303	(7.182.214.402)

(*) 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 I	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	9.846.378.119	9.846.378.119
Cộng	134.042.136.303	134.042.136.303

(**) Như trình bày tại mục V.17 – 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.

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 (riêng) (tiếp theo)

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

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	7.287.302.727	9.313.462.063
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
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
Tài sản không cần dùng chờ thanh lý	-	-	-	-
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	1.026.356.660	858.399.158	4.287.500.428	6.172.256.246
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	912.387.038	5.244.525.143	7.200.268.845
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.17).

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	-	-	-

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.17).

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:

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	1.152.320.957	(17.416.249.043)	18.568.570.000	1.655.083.581	(16.913.486.419)
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec ⁽¹⁾	18.568.570.000	1.152.320.957	(17.416.249.043)	18.568.570.000	1.655.083.581	(16.913.486.419)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác⁽²⁾	852.150.000	852.150.000	-	852.150.000	852.150.000	-
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 Bìu Long	375.000.000	375.000.000	-	375.000.000	375.000.000	-
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	2.006.470.957	(17.416.249.043)	19.422.720.000	2.509.233.581	(16.913.486.419)

(*) Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào các công ty con (do không có giá giao dịch) được tạm tính theo giá gốc của các khoản đầu tư trừ cho dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư đó. Trong đó dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư được tính theo hướng dẫn điều 5 của Thông tư số 48/2019/TT-BTC của Bộ Tài chính về hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư,... ngày 08 tháng 08 năm 2019.

(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.

(2) 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.

Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(16.913.486.419)	(35.714.314.979)
Trích lập dự phòng bổ sung	(502.762.624)	(9.657.115.852)
Hoàn nhập dự phòng	-	28.457.944.412
Số cuối năm	(17.416.249.043)	(16.913.486.419)

Giao dịch với các công ty con

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Cotec		
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	148.500.000

11. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	296.097.758	296.097.758
Công ty CP Tổng Công ty TM và DV Đức Tín Thành Vũng Tàu	35.000.000	35.000.000
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	115.970.226
Phải trả các nhà cung cấp khác	95.318.353.683	95.318.353.683
Công ty TNHH Trường An	7.632.215.599	7.632.215.599
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 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
Các nhà cung cấp khác	63.934.645.243	63.934.645.243
Cộng (*)	95.614.451.441	95.614.451.441

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận

Trong đó, số quá hạn: 95.614.451.441 đồng

12. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Trả trước của các bên liên quan	184.094.416.916	184.094.416.916
Công ty CP Bệnh viện Hữu nghị ĐK Nghệ An	147.430.416.916	147.430.416.916
Công ty CP Đầu tư Danh Khôi Holdings	36.664.000.000	36.664.000.000
Trả trước của các khách hàng khác	4.007.679.570	4.007.679.570
Các khách hàng khác	4.007.679.570	4.007.679.570
Cộng (*)	188.102.096.486	188.102.096.486

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

Trong đó, số quá hạn: 188.102.096.486 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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

13. 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	5.018.545.101	-	595.579.972	-	5.614.125.073	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	281.965.688	-	-	-	281.965.688	-
Thuế môn bài	-	-	3.000.000	(3.000.000)	-	-
Phí lệ phí và các khoản phải nộp ^(*)	-	-	647.390.766	-	647.390.766	-
Cộng	5.300.510.789	-	1.245.970.738	(3.000.000)	6.543.481.527	-

^(*) Là số tiền thuế chậm nộp ước tính.**13.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.

13.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	(284.939.982.402)	(198.141.859.063)
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	280.621.696.141	57.805.087.848
+ Chi phí dự phòng	267.814.181.977	57.805.087.848
+ Chi phí lãi vay không được trừ	8.798.325.931	-
+ Chi phí chậm nộp thuế	647.390.766	-
+ Chi phí không được trừ	3.361.797.467	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
+ Cổ tức nhận được	-	-
Thu nhập tính thuế	(4.318.286.261)	(140.025.913.859)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông	-	-
Thuế TNDN chuyển nhượng BĐS tại Bình Dương	-	310.857.356
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	310.857.356

14. Phải trả người lao động

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

Trong đó, số quá hạn: 3.361.797.467 đồng.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

	<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
Cộng (*)	<u>34.286.624.001</u>	<u>22.286.178.019</u>

Tại ngày 31/12/2020, nợ quá hạn thanh toán là 34.286.624.001 đồng.

16. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác

16.a Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả khác cho các bên liên quan	17.576.731.209	17.576.731.209
- 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 Tư vấn và Đầu tư Cotec	13.500.000	13.500.000
- 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 (Chủ tịch HĐQT)	643.000.000	643.000.000
Phải trả khác các cá nhân, tổ chức khác	53.178.772.992	51.469.937.855
- Kinh phí, đoàn phí công đoàn	1.182.073.878	1.182.073.878
- BHXH, BHYT, BHTN	6.047.435.041	6.047.435.041
- 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	14.185.853.417	11.530.195.504
Cộng	<u>71.702.326.977</u>	<u>69.046.669.064</u>

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

Trong đó, số quá hạn: 71.702.326.977 đồng

16.b Phải trả dài hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
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	25.267.745.898
- 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, số quá hạn: 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.

Bản thuyết minh báo cáo tài chính (riêng) (tiếp theo)

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

17. 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	15.800.902.803
- 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
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 Chi nhánh Tp.HCM ⁽²⁾	54.310.653.893	-	54.310.653.893	54.310.653.893
Cộng^(*)	70.111.556.696	-	70.111.556.696	70.111.556.696

(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 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 (Xem thuyết minh V.7).

Tại ngày 31/12/2020, khoản vay quá hạn thanh toán là 70.111.556.696 đồng.

(*) Chưa được đối chiếu, xác nhận.

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	70.111.556.696	-	-	70.111.556.696
Cộng	70.111.556.696	-	-	70.111.556.696

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	28.697.585.920		68.831.556.696	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	-	-	-
Cộng	70.111.556.696	28.697.585.920		68.831.556.696	19.899.259.989	

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 (riêng) (tiếp theo)

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

18. 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	7.283.497.884	-	-	-	7.283.497.884
Cộng	7.283.497.884	-	-	-	7.283.497.884

19. Vốn chủ sở hữu**19.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.

19.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

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

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:	-

19.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	-	-

19.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

19.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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu xây dựng	-	4.967.203.631
- Doanh thu cho thuê mặt bằng	-	12.241.084.666
- 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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Doanh thu được ghi nhận trong kỳ của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	-	4.472.268.051
Cộng	-	4.472.268.051

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Giá vốn xây dựng công trình	-	4.158.880.914
- 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
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	7.182.214.402
Cộng	-	132.622.041.710

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
- Lãi cho vay	82.500.000	-
- Lãi tiền gửi	792	170.133.946
- Cổ tức được chia	-	449.427.050
Cộng	82.500.792	619.560.996

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí lãi vay	9.871.804.163	24.160.218.599
- Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(28.457.944.412)
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	502.762.624	9.657.115.852
- Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư	-	84.301.309.323
Cộng	10.374.566.787	89.660.699.362

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
- Chi phí cho nhân viên	1.781.491.081	7.119.201.170
- Chi phí vật liệu quản lý	-	236.039.129
- Chi phí đồ dùng văn phòng	26.640.827	457.745.185
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.082.012.599	17.000.004
- Thuế, phí và lệ phí	315.277.760	437.618.774
- Dự phòng phải thu quá hạn	267.814.181.977	89.745.023.321
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	290.218.759	2.712.688.971
- Các chi phí khác	2.814.837.638	3.739.259.190
Cộng	274.124.660.641	104.464.575.744

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	19.796.384.077
Cộng	647.390.766	21.269.914.627

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	26.640.827	87.651.178.248
Chi phí nhân công	1.781.491.081	10.117.917.016
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.082.012.599	3.348.277.197
Chi phí dự phòng phải thu quá hạn	267.814.181.977	89.745.023.321
Chi phí dịch vụ mua ngoài	605.496.519	3.033.227.228
Chi phí khác	2.814.837.638	2.181.885.717
Cộng	274.124.660.641	196.077.508.727

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.11, V.12, V.14, V.15, V.16, V.17 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 do 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	298.000.000	779.426.000
- Cổ tức	-	-
Cộng	298.000.000	779.426.000

(*) 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 bỏ	Công ty trong nhóm công ty Cotec Group
5.	Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha bỏ	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 cotec chiếm 9%	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

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 (riêng) (tiếp theo)

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

STT	Bên liên quan khác	Mối quan hệ
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.10.

- 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
Mua cổ phần Công ty liên kết	-	10.300.000.000
Cần 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

	Năm nay	Năm trước
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
Cần trừ công nợ	-	23.108.449.408

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
Trả tiền thuê văn phòng	-	170.000.000
Cần trừ công nợ	-	1.817.314.000

Công ty CP Kỹ thuật Xây dựng An Pha

	Năm nay	Năm trước
Cho mượn	-	250.000.000
Mượn	-	1.280.000.000
Cần 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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	4.058.143.483

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 (riêng) (tiếp theo)

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

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cần trừ công nợ		16.025.442.854
Trả tiền com		145.000.000
Phải trả tiền com		1.498.377.372

Công ty CP TM DV Đức Tín Thành Vũng Tàu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phải trả cung cấp dịch vụ		50.000.000

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.11, V.12, V.16, 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.

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 (riêng) (tiếp theo)

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

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	-	-	-	-
- Giá vốn hàng bán	-	-	-	-
Lợi nhuận gộp	-	-	-	-
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	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

5. Tài sản đảm bảo**Tài sản thế chấp cho đơn vị khác**

Công ty đã thế chấp hàng tồn kho 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 2020 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 2020 và tại ngày 31 tháng 12 năm 2020.

6. Khả năng hoạt động và kinh doanh liên tục

Trong năm 2020, Công ty không phát sinh doanh thu; tại ngày 31/12/2020, khoản lỗ thuần của Công ty là (481.851.774.019) đồng và tại ngày đó, các khoản nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt quá tổng tài sản của Công ty là 226.590.652.084 đồng; số lượng nhân viên giảm đáng kể, từ 35 người tại ngày 01/01/2020 xuống còn 04 người tại ngày 31/12/2020; Công ty có một số khoản nợ phải trả và vay đã quá hạn thanh toán với giá trị ước tính là 488.753.498.966 đồng. Ngoài ra, trong niên độ kế toán 2020, Công ty 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 Công ty 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;....

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

Theo ý kiến của Ban Điều hành, Báo cáo tài chính 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.

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 (RIÊNG) (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	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	1.230.067.446	230.916.543.483
2. Tăng trong năm trước	-	-	-	-	-
- Tăng từ kết quả hoạt động kinh doanh	-	-	-	-	-
- Tăng từ phân phối lợi nhuận	-	-	-	-	-
3. Giảm trong năm trước	-	-	-	(198.141.859.063)	(198.141.859.063)
- Lỗ trong năm	-	-	-	(198.141.859.063)	(198.141.859.063)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
4. Số dư cuối năm trước	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(196.911.791.617)	32.774.684.420
Năm trước					
5. Số dư đầu năm nay	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(196.911.791.617)	32.774.684.420
6. Tăng trong năm	-	-	-	-	-
7. Giảm trong năm	-	-	-	(284.939.982.402)	(284.939.982.402)
- Lỗ trong năm	-	-	-	(284.939.982.402)	(284.939.982.402)
8. Số dư cuối năm	211.500.000.000	(1.602.720.582)	19.789.196.619	(481.851.774.019)	(252.165.297.982)

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

Người lập biểu/ Phụ trách kế toán



VÕ DUY THANH

Tổng Giám đốc

