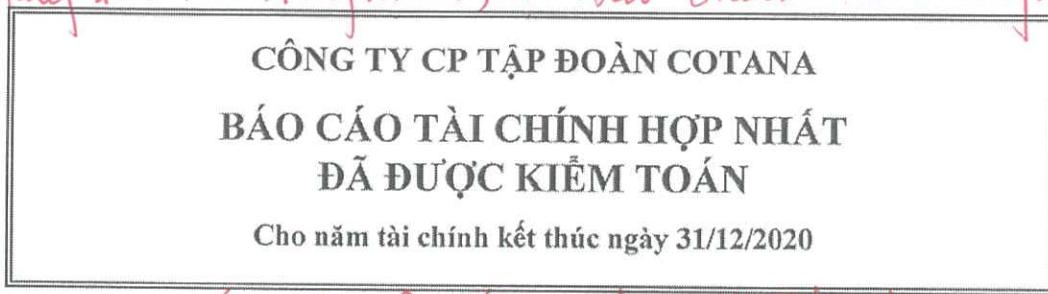


Nhận xét chung:

- Về kết quả hố sá kinh doanh, Công ty có kết quả kinh doanh năm 2019 và có kế hoạch. Nếu không nhỏ khoản bán vốn đầu tư vào Ecopark thì công ty sẽ bị lỗ.
- Khoản bán vốn tại Ecopark có ảnh hưởng lớn tới tình hình tài chính của công ty nhưng không được thuyết minh rõ ràng trên BCTC (đang là phải thuyết minh rõ ràng hơn)
- Công ty phải đưa nhiều hơn vào vốn vay để phát triển dự án trọng điểm là Ecogarden.
- Hỗn tồn kho tăng mạnh, chi bán doanh thu tăng lại tốt



Tuy nhiên rất nhiều điểm tích cực đang chờ đợi trong năm 2021.

- Cơ cấu doanh thu năm 2020, hầu như không có mảng BDS. Nhờ vậy dự án Ecogarden chưa đe dọa hoàn doanh thu trong năm 2020. Vẫn sẽ điều chỉnh sang 2021. 2021 điều chỉ báo là 1 năm rực rỡ với CSC khi ghi nhận doanh thu và lợi nhuận lớn của Ecogarden. Theo tài liệu hợp đồng.
- Công ty kế hoạch: Doanh thu 2021 là 1,527 tỷ tăng 533% so với 2020. Lợi nhuận trước thuế là 235 tỷ tăng 1283% so với 2020. Phân tăng của LN kém hơn so với DTKH (%) là do ảnh hưởng của khoản bán vốn giao dịch (Ecopark).
- # Công ty đã chuẩn bị sẵn dự án giao đất để đảm bảo công ty có thể khai thác trong một thời gian dài trong tương lai.
 - + Dự án khu nghỉ dưỡng sinh thái Ngũ Hành (410 ha)
 - + Dự án Golden - Riverside (33.5 ha) - Long An
 - + Dự án Eco Linh ở Thành Hòa (7.5 ha)

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2021

- Hiện Ecogarden đang ban đầu và sẽ đảm bảo đồng tiền cho Công ty tiếp tục thực hiện dự án giai đoạn sau và các dự án





CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

Trụ sở chính: Tầng 11 tòa nhà Sông Đà
Số 165, đường Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT: 024. 62 670 491/492/493 Fax: 024. 62 670 494
Website: www.vae.com.vn

Chi nhánh: Số 17/3 Nguyễn Huy Tưởng
Phường 6, quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
ĐT: 028. 6294 1117/6252 1818 Fax: 028. 6294 1119

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt,
quận Hoàng Mai, Hà Nội

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|---|---------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC | 02 - 03 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 - 05 |
| BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT | 06 - 07 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT | 08 |
| BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT | 09 - 10 |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT | 11 - 50 |

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

| | |
|--------------------|--------------|
| Ông Đào Ngọc Thanh | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Đỗ Lăng | Phó Chủ tịch |
| Bà Đào Thu Thủy | Phó Chủ tịch |
| Ông Trần Văn Năm | Thành viên |
| Ông Đoàn Văn Tuấn | Thành viên |

*< Ecopark, VCA >
< Chairman của Apee Group? API .
↳ Mối quan hệ, ảnh hưởng
cần tìm hiểu thêm .*

Ban Tổng giám đốc

| | |
|-------------------------|---|
| Ông Đoàn Văn Tuấn | Tổng Giám đốc |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính |
| Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp | Phó Tổng giám đốc kinh tế |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự |
| Ông Trần Quang Quyền | Phó Tổng giám đốc |
| Ông Phạm Hoàng Long | Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/6/2020 và miễn nhiệm ngày 21/12/2020) |

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng
Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 04/2021/UQ-CNG ngày 02/01/2021)
Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2021

[Signature]



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

Số: 158 -21/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2021

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2021, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2020, 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 Bàn thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo 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 hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP
(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

» Ý kiến clean → OK

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Bùi Văn Quang
Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4403-2018-034-1

10/10/2020
BÁO CÁO
KIỂM TOÁN
ĐỘC LẬP

BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

| TAI SAN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | Đơn vị tính: VND 01/01/2020 |
|---|-------|-------------|--------------------------|--------------------------------|
| A. TÀI SẢN NGÂN HẠN | | | | |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 100 | | 1.095.518.095.570 | 658.638.418.897 |
| 1. Tiền | 110 | V.1. | 257.933.780.870 | 91.325.516.871 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 111 | | 253.533.780.870 | 91.042.516.871 |
| | 112 | | 4.400.000.000 | 283.000.000 |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2. | 20.500.016.200 | 49.742.605.241 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 60.428 | 60.428 |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (44.228) | (44.228) |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 20.500.000.000 | 49.742.589.041 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 377.642.274.189 | 416.863.683.115 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3. | 267.897.128.014 | 344.981.678.548 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4. | 39.523.241.731 | 8.213.582.489 |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 135 | V.5. | 1.301.310.000 | 2.920.000.000 |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6. | 81.693.273.774 | 70.448.064.587 |
| 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (12.772.679.330) | (9.699.642.509) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8. | 409.502.032.584 | 82.786.344.054 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 409.502.032.584 | 82.786.344.054 |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 29.939.991.727 | 17.920.269.616 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.12. | 53.739.704 | 92.013.639 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 26.103.292.168 | 16.677.122.299 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.15. | 3.782.959.855 | 1.151.133.678 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 75.785.267.168 | 315.338.941.540 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 2.460.084.438 | 2.460.084.438 |
| 1. Phải thu về cho vay dài hạn | 215 | V.5. | 901.214.000 | 901.214.000 |
| 2. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.6. | 1.558.870.438 | 1.558.870.438 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 48.261.353.727 | 50.265.914.180 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.10. | 44.969.971.411 | 47.112.414.181 |
| - <i>Nguyên giá</i> | 222 | | 85.900.716.951 | 83.511.835.133 |
| - <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 223 | | (40.930.745.540) | (36.399.420.952) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11. | 3.291.382.316 | 3.153.499.999 |
| - <i>Nguyên giá</i> | 228 | | 3.450.016.989 | 3.298.111.989 |
| - <i>Giá trị hao mòn lũy kế</i> | 229 | | (158.634.673) | (144.611.990) |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | 230.654.848.033 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.9. | - | 230.654.848.033 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2. | 22.835.739.186 | 27.481.214.963 |
| 1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh | 252 | | 12.578.496.028 | 13.105.893.123 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 10.739.830.148 | 14.182.188.905 |
| 3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (482.586.990) | (646.867.065) |
| 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | 840.000.000 |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 2.228.089.817 | 4.476.879.926 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.12. | 1.142.840.153 | 3.042.288.335 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | 1.085.249.664 | 1.434.591.591 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 1.171.303.362.738 | 973.977.360.437 |

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Tài sản tăng 8% chủ yếu do các tài sản trả lời khoản vốn vay thêm trong năm đã phát triển chủ án.

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(tiếp theo)

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2020 | Đơn vị tính: VND 01/01/2020 |
|--|-------|-------------|-------------------|--------------------------------|
| C NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | HS n8 : 2 | |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 782.427.772.458 | 653.835.868.195 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.13. | 536.389.108.935 | 556.888.364.884 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14. | 172.093.584.844 | 235.841.325.810 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15. | 32.613.058.054 | 27.899.225.233 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 12.670.635.486 | 6.300.095.133 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16. | 5.194.548.500 | 15.374.033.039 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | V.17. | 10.980.208.725 | 17.228.389.753 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19. | 1.116.716.456 | 106.856.877 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18. | 52.631.303.538 | 58.317.356.804 |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 234.945.629.242 | 191.933.887.954 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 14.143.424.090 | 3.887.194.281 |
| 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.17. 453 | 246.038.663.523 | 96.947.503.311 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19. | 16.205.333.458 | 16.845.508.019 |
| 3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18. | 10.241.278.797 | 10.241.278.797 |
| 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | 219.592.051.268 | 67.952.147.016 |
| D VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | - | 1.908.569.479 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.20. | 388.875.590.280 | 320.141.492.242 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 388.875.590.280 | 320.141.492.242 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 215.248.690.000 | 205.000.000.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | 215.248.690.000 | 205.000.000.000 |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu | 414 | | 509.724.891 | 511.034.891 |
| 4. Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 1.888.139.668 | 1.888.139.668 |
| 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 15.004.779.099 | 14.733.208.179 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 75.090.821.349 | 53.528.931.740 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 34.767.597.572 | 50.679.440.101 |
| 6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | 429 | | 40.323.223.777 | 2.849.491.639 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 81.133.435.273 | 44.480.177.764 |
| | | | 1.171.303.362.738 | 973.977.360.437 |

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



(Theo giấy ủy quyền số 04/2021/UQ-CNG ngày 02/01/2021)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

chấp nhận
quyết định
kết luận

B.C.T
T.Y
ƯU HẠN
ĐỊNH GIÁ
AM
TP.HCM

BÁO CÁO LUU CHUYEN TIEN TE HOP NHAT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND | |
|--|-------|---|--|-------------------|
| | | | Năm 2020 | Năm 2019 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 01 | <i>Lợi nhuận trước thuế</i> | 83.208.520.106 | 5.189.820.322 |
| 2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i> | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | <i>Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT</i> | 4.545.347.271 | 4.544.806.991 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | <i>Các khoản dự phòng</i> | 2.908.756.746 | 479.233.572 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | <i>Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ</i> | (430.739) | (431.836) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | <i>Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư</i> | (106.957.112.305) | (5.614.114.771) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | <i>Chi phí lãi vay</i> | 6.631.173.213 | 7.606.179.332 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | <i>Các khoản điều chỉnh khác</i> | - | - |
| 3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | 08 | <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i> | (9.663.745.708) | 12.205.493.610 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | <i>Tăng, giảm các khoản phải thu</i> | 34.238.676.197 | (79.632.740.125) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | <i>Tăng, giảm hàng tồn kho</i> | (96.060.840.497) | (21.778.737.670) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | <i>Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)</i> | (96.526.661.065) | 76.766.950.329 |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | <i>Tăng, giảm chi phí trả trước</i> | 1.937.722.117 | 1.468.698.011 |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | <i>Tiền lãi vay đã trả</i> | (6.849.439.017) | (6.801.830.191) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | <i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp</i> | (1.253.302.507) | (9.127.026.017) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | <i>Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh</i> | (273.511.480) | (2.458.677.934) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | 20 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i> | (174.451.101.960) | (29.357.869.987) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | <i>Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</i> | (2.540.786.818) | (215.772.285.116) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 22 | <i>Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác</i> | + <i>Phí tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn</i> + <i>Bán phần vốn Ecopark</i> | 198.454.545 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | <i>Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác</i> | (18.339.365.343) | (105.042.589.041) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | <i>Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác</i> | 50.040.644.384 | 171.473.817.600 |
| 5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 26 | <i>Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác</i> | 94.300.000.000 | 43.244.153 |
| 6. Tiền thu lãi cho vay, cố tức và lợi nhuận được chia | 27 | <i>Tiền thu lãi cho vay, cố tức và lợi nhuận được chia</i> | 17.411.950.569 | 7.136.612.837 |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 30 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i> | 140.872.442.792 | (141.962.745.022) |
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | <i>Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu</i> | 12.278.548.388 | 15.935.870.000 |
| 2. Tiền thu từ đí vay | 33 | <i>Tiền thu từ đí vay</i> | 349.318.319.519 | 410.819.345.036 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | <i>Tiền trả nợ gốc vay</i> | (154.666.673.979) | (224.117.030.851) |
| 4. Cố tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | <i>Cố tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu</i> | (6.743.701.500) | (51.010.724.127) |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 40 | <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i> | 200.186.492.428 | 151.627.460.058 |

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Dự án này kế hoạch sẽ cho
giao nhận D1/LN năm 2021
→ Tích cực

Cty phải đi vay thêm nhiều để
thực hiện dự án Ecogarden
ở Hué.

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2020 | Năm 2019 |
|--|-------|-------------|-----------------|------------------|
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ($50 = 20 + 30 + 40$) | 50 | | 166.607.833.260 | (19.693.154.951) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 91.325.516.871 | 111.018.239.986 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | 430.739 | 431.836 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ($70 = 50 + 60 + 61$) | 70 | V.I. | 257.933.780.870 | 91.325.516.871 |

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2021

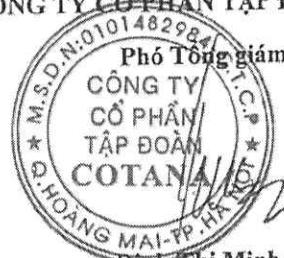
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 04/2021/UQ-CNG ngày 02/01/2021)

Nhận xét chung:

Cty đang phát triển chung Ecogarden (14ha) nên cần tiền → đồng tiền tài sản sản xuất bị thiếu hụt. (Các mảng xây dựng của cty không mang lại hiệu quả cao).
Cty giải quyết vấn đề vốn qua 2 hình thức (thiên thể hiện trên cashflow) ← đây nhiều hơn.

Bán khoản đầu tư vào Ecopark:

Nhìn chung nên nhìn vào đồng tiền âm thì không mấy tích cùi những với việc Ecogarden sẽ cho thu về Ln lớn trong năm 2021 và đang mở bán rất → Đồng tiền của cty sẽ được đảm bảo. → Tích cực.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-DHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 20 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 20 ngày 19/04/2020 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là 215.248.690.000 VND (*Hai trăm mươi lăm tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng*), tổng số cổ phần lưu hành là 21.524.869 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng.

Trụ sở chính của Công ty: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ hoạt động có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Do ảnh hưởng toàn cầu về sự bùng phát và lây lan của đại dịch do virus corona ("Covid 19") đã và đang tác động đến nền kinh tế thế giới và đặc biệt tại Việt Nam có quy định cách ly xã hội từ ngày 01/04/2020 đến ngày 22/04/2020 theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/03/2020 của Thủ tướng Chính phủ, sau đó dịch bệnh vẫn tiếp tục ảnh hưởng đến Việt Nam, nhân viên Công ty phải nghỉ việc, ảnh hưởng đến năng suất lao động toàn Công ty, **nhiều công trình xây dựng do Công ty nhận thầu bị chậm trễ tiến độ dẫn đến sự sụt giảm đáng kể về doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong năm.**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

6. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:

1. Công ty CP Xây dựng
hạ tầng Cotana

Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

2. Công ty CP Xây dựng
Cotana

Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

3. Công ty CP Tư vấn xây
dựng Cotana

Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

4. Công ty CP Tư vấn đầu
tư và Thương mại
Cotana

Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 52,53%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 52,53%

5. Công ty CP Đầu tư và
Phát triển bất động sản
Cotana Capital

Địa chỉ: Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh
Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 77,29% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 84,95% (**)

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 77,29%, trong đó: Tỉ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 69,23%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,58%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,56%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,36% và tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,56%.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 84,95%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 69,23%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 5%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 2,68% và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 5%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 như sau:

1. Công ty TNHH Kính
Thành Nam

Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh
Hoạt động chính: Sản xuất kính
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88%

2. Công ty CP Đầu tư phát
triển Công nghệ Thành

Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất vật liệu xây dựng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

| | |
|--|---|
| Nam | Tỷ lệ phần sở hữu: 46,48% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46,48% |
| 3. Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội Hoạt động chính: Sản xuất <u>cốt thép</u> Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| 4. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Kiến trúc <u>cảnh quan</u> Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại số 2-4-6 Đường số 7, Khu dân cư Conic, Đường Nguyễn Văn Linh, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 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”), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, 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.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và 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 hợp nhất.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)*

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc niên độ kế toán;
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập;
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh;
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu 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.

Cỗ tức và lợi nhuận được chia

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 10%.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)****Thuế thu nhập doanh nghiệp***

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

| | 31/12/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <i>Tiền</i> | <i>253.533.780.870</i> | <i>91.042.516.871</i> |
| Tiền mặt | 2.971.705.071 | 2.888.314.640 |
| Tiền gửi ngân hàng | 250.562.075.799 | 88.154.202.231 |
| <i>Các khoản tương đương tiền</i> | <i>4.400.000.000</i> | <i>283.000.000</i> |
| Cộng | 257.933.780.870 | 91.325.516.871 |



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

31/12/2020

VND

| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
|---|---------|----------|----------------|---------|----------|----------------|
| a) Chứng khoán kinh doanh | 60.428 | (44.228) | 13.500 | 60.428 | (44.228) | 12.150 |
| Tổng giá trị cổ phiếu | 60.428 | (44.228) | 13.500 | 60.428 | (44.228) | 12.150 |
| GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An | 60.428 | (44.228) | 13.500 | 60.428 | (44.228) | 12.150 |

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

31/12/2020

| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ngắn hạn | 20.500.000.000 | 20.500.000.000 | 49.742.589.041 | 49.742.589.041 |
| Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng | 20.500.000.000 | 20.500.000.000 | 49.742.589.041 | 49.742.589.041 |
| Dài hạn | - | - | 840.000.000 | 840.000.000 |
| Trái phiếu Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam kỳ hạn 7 năm | - | - | 840.000.000 | 840.000.000 |
| Cộng | 20.500.000.000 | 20.500.000.000 | 50.582.589.041 | 50.582.589.041 |

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2020

| | Giá gốc | Lãi/Lỗ lũy kế | Giá trị ghi sổ (*) | Giá gốc | Lãi/Lỗ lũy kế | Giá trị ghi sổ (*) |
|--|---------------|---------------|--------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Công ty TNHH Kính Thành Nam | 2.070.000.000 | (741.816.871) | 1.328.183.129 | 2.070.000.000 | (741.816.871) | 1.328.183.129 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | - | - | - | 400.000.000 | 193.255.025 | 593.255.025 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam | 5.781.900.000 | 1.981.397.687 | 7.763.297.687 | 5.781.900.000 | 1.938.872.393 | 7.720.772.393 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | | | | | |
|--------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 4.311.878.500 | (1.593.446.641) | 2.718.431.859 | 4.311.878.500 | (1.591.951.365) | 2.719.927.135 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan | 600.000.000 | 168.583.353 | 768.583.353 | 600.000.000 | 143.755.441 | 743.755.441 |
| Cotana Green | | | | | | |
| Cộng | 12.763.778.500 | (185.282.472) | 12.578.496.028 | 13.163.778.500 | (57.885.377) | 13.105.893.123 |

(*) Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

| Danh mục vào đơn vị khác (i) | 31/12/2020 | 01/01/2020 | | | | |
|--|----------------|---------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark (đã bán tháng 2020, xem phần TUỚI HÃY) | 59.360.200 | - | 2.042.358.757 | - | - | 2.042.358.757 |
| Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô | 550.000.000 | (46.694.930) | 503.305.070 | 550.000.000 | (46.694.930) | 550.000.000 |
| Khuất Thanh Nam | 3.147.000.000 | - | 3.147.000.000 | 3.147.000.000 | - | 3.147.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii) | 534.017.688 | - | 534.017.688 | 534.017.688 | - | 534.017.688 |
| ICC BIG | 500.000.000 | - | 500.000.000 | 500.000.000 | - | 500.000.000 |
| Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ | 500.000.000 | (213.759.791) | 286.240.209 | 500.000.000 | (213.759.791) | 500.000.000 |
| Công ty Cổ phần Capella Việt Nam | 5.049.452.260 | (222.132.269) | 4.827.319.991 | 5.049.452.260 | (179.517.637) | 5.049.452.260 |
| Công ty CP Đầu tư King's Land | 400.000.000 | - | 400.000.000 | 1.800.000.000 | (206.894.707) | 1.800.000.000 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 10.739.830.148 | (482.586.990) | 10.257.243.158 | 14.182.188.905 | (646.867.065) | 14.182.188.905 |

*(Số) /
tính là
chỗ
hết)
Là
đầu tư*

*(Số)
in 2020*

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

(i) Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty CP Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh ủy quyền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (nay là Công ty CP Tập đoàn Cotana) theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong năm

- Công ty TNHH Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.

3. Phải thu của khách hàng

| | | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|----|---|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| | | VND | | VND | |
| | | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) | Ngắn hạn | | | | |
| | Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội | 43.246.705.683 | - | 101.346.521.835 | - |
| | Công ty CP Tập đoàn <u>Ecopark</u> | 26.281.323.942 | - | 55.420.939.941 | - |
| | Công ty CP Tập đoàn TELIN | 37.973.135.184 | - | 46.548.250.375 | - |
| | Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long | 27.388.679.925 | - | - | - |
| | Công ty Cổ phần | 23.057.405.657 | - | - | - |
| | Các đối tượng khác | 109.949.877.623 | (12.229.981.619) | 141.665.966.397 | (9.120.600.262) |
| | Công | 267.897.128.014 | (12.229.981.619) | 344.981.678.548 | (9.120.600.262) |

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

4. Trả trước cho người bán

| | | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|----|---|----------------|----------|---------------|----------|
| | | VND | | VND | |
| | | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) | Ngắn hạn | | | | |
| | Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang | 3.674.257.321 | - | 3.674.257.321 | - |
| | Công ty Cổ phần Ivland | 30.823.369.400 | - | - | - |
| | Các đối tượng khác | 5.025.615.010 | - | 4.539.325.168 | - |
| | Công | 39.523.241.731 | - | 8.213.582.489 | - |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

- b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

5. Phải thu về cho vay

| | | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|----|---|---------------|----------|---------------|----------|
| | | VND | | VND | |
| | | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) | Ngắn hạn | 1.301.310.000 | - | 2.920.000.000 | - |
| | Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt | - | - | 2.000.000.000 | - |
| | Các đối tượng khác (i) | 1.301.310.000 | - | 920.000.000 | - |
| b) | Dài hạn | 901.214.000 | - | 901.214.000 | - |
| | Nguyễn Tân Thịnh | 520.000.000 | - | 520.000.000 | - |
| | Các đối tượng khác | 381.214.000 | - | 381.214.000 | - |
| | Cộng | 2.202.524.000 | - | 3.821.214.000 | - |

- c) Phải thu về cho vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(i) Khoản cho vay ngắn hạn theo các hợp đồng vay vốn với các cá nhân, lãi suất được quy định trên hợp đồng, thời hạn cho vay từ 12 tháng trở xuống kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

| | | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|----|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | VND | | VND | |
| | | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) | Ngắn hạn | 81.693.273.774 | (542.697.711) | 70.448.064.587 | (579.042.247) |
| | Tạm ứng | 35.518.263.814 | (542.697.711) | 26.328.682.721 | (579.042.247) |
| | Đinh Thị Minh Hằng | 404.814.655 | - | 1.250.000.000 | - |
| | Nguyễn Công Hiền (***) | 23.248.800.000 | - | 6.748.800.000 | - |
| | Đoàn Văn Tuấn | 2.117.044.400 | - | 6.449.000.000 | - |
| | Nguyễn Thị Thu Hương | 520.000.000 | - | - | - |
| | Vũ Thị Phương | 1.000.000.000 | - | - | - |
| | Trần Trọng Đại | 10.382.279 | - | 5.800.000.000 | - |
| | Các đối tượng khác | 8.217.222.480 | (542.697.711) | 6.080.882.721 | (579.042.247) |
| | Cầm cố, ký cược, ký quỹ | 1.721.814.471 | - | 117.831.073 | - |
| | Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim | 906.280.577 | - | - | - |
| | Các đối tượng khác | 815.533.894 | - | 117.831.073 | - |
| | Lãi dự thu | 235.721.242 | - | 1.332.630.291 | - |
| | Phải thu khác | 44.217.474.247 | - | 42.668.920.502 | - |

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | | |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*) | 18.929.875.000 | { 31/12/2020 } | 18.929.875.000 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*) | 12.858.125.000 | - | 12.858.125.000 |
| Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**) | 5.000.000.000 | - | 5.000.000.000 |
| Các đối tượng khác | 7.429.474.247 | - | 5.880.920.502 |
| b) Dài hạn | 1.558.870.438 | - | 1.558.870.438 |
| Ký cược, ký quỹ | 204.000.000 | - | 204.000.000 |
| Phải thu khác | 1.354.870.438 | - | 1.354.870.438 |
| Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera | 1.186.990.438 | - | 1.186.990.438 |
| Các đối tượng khác | 167.880.000 | - | 167.880.000 |
| Cộng | 83.252.144.212 | (542.697.711) | 72.006.935.025 |
| | | | (579.042.247) |

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2020, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(**) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/4/2018.

Ecogarden < (***) Tạm ứng để thực hiện chi phí Dự án khu đô thị mới An Văn Dương.

| 7. Nợ xấu | 31/12/2020 | | 01/01/2020 | |
|--|----------------|------------------------|----------------|------------------------|
| | VND | VND | VND | VND |
| | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Giá trị có thể thu hồi |
| Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán | | | | |
| Phải thu khách hàng | 19.155.050.560 | 6.925.068.941 | 19.777.809.330 | 10.657.209.068 |
| Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland | 7.545.660.891 | 4.951.962.624 | 7.545.660.891 | 4.951.962.624 |
| Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1 | 527.666.305 | - | 527.666.305 | - |
| Công ty CP Xây dựng số 2 | 1.703.957.954 | - | 1.703.957.954 | - |

Cần xem lại hợp đồng. Nếu không thu được thì CSC
có phải lập chí phong kín

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | | | |
|--|-----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị | 1.533.669.507 | - | 1.659.669.000 | - |
| Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị | 286.082.004 | - | 286.082.004 | - |
| Cục thuế tỉnh Yên Bái | 594.398.791 | - | 594.398.791 | - |
| Công ty Phát triển số 1-TNHH MTV | 1.574.946.164 | 472.483.849 | 1.574.946.164 | 1.574.946.164 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | 3.441.611.192 | 1.117.763.412 | 3.441.611.192 | 3.441.611.192 |
| Các đối tượng khác | 1.947.057.752 | 382.859.056 | 2.443.817.029 | 688.689.088 |
| <i>Tạm ứng</i> | <i>542.697.711</i> | - | <i>579.042.247</i> | - |
| Các đối tượng khác | 542.697.711 | - | 579.042.247 | - |
| Cộng | 19.697.748.271 | 6.925.068.941 | 20.356.851.577 | 10.657.209.068 |

8. Hàng tồn kho

→ Xác định cả khoản này cũng kéo.
31/12/2020 → chỉ phòng thêm 01/01/2020

| VND | | | VND | |
|---|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên liệu, vật liệu | - | - | 4.095.364 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i) | 408.555.995.600 | - | 82.671.451.706 | - |
| Hàng hóa | 946.036.984 | - | 110.796.984 | - |
| Cộng | 409.502.032.584 | - | 82.786.344.054 | - |

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công tuyến đường trung tâm TT1 và TT2 Ecogarden Huế; hạng mục thi công phần thô, hoàn thiện và cơ điện nhà CLB 1C; thi công xây dựng công trình dãy nhà phố mặt đường 60m khu Camellia Ecogarden Huế; Dự án Khu đô thị mới An Văn Dương,... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

9. Tài sản dở dang dài hạn

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | - | - |
| Chi phí xây dựng khu đô thị mới An Văn Dương (i) | - | 230.654.848.033 |
| Cộng | - | 230.654.848.033 |

(i) Bất động sản của Dự án Khu đô thị mới An Văn Dương được xác định xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán nên đã chuyển sang hàng tồn kho trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

(*) Hàng tồn kho hay CT xây dựng cơ bản mới ghi nhận dự án Ecogarden những CCL còn có các dự án gởi đầu khác như: KDC Kiên Lô (7.5ha); Dự án Golden Riverside (33ha); Dự án Ngũ Hồ (400ha); Dự án KDC Kiên Lô (Thanh Thá).

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Số 6 CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình 

Đơn vị tính: VND

Công

| Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác |
|------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Nguyên giá | | | | | |
| Số dư ngày 01/01/2020 | 41.953.520.915 | 17.972.135.639 | 20.786.220.399 | 1.510.958.180 | 1.289.000.000 |
| Mua trong năm | - | - | 2.320.700.000 | 68.181.818 | - |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 41.953.520.915 | 17.972.135.639 | 23.106.920.399 | 1.579.139.998 | 1.289.000.000 |
| Giá trị hao mòn luỹ kế | | | | | |
| Số dư ngày 01/01/2020 | 10.293.153.618 | 14.877.159.072 | 8.636.020.564 | 1.304.087.698 | 1.289.000.000 |
| Khai hao trong năm | 1.236.724.587 | 637.997.400 | 2.616.431.271 | 40.171.330 | - |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 11.529.878.205 | 15.515.156.472 | 11.252.451.835 | 1.344.259.028 | 40.930.745.540 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2020 | 31.660.367.297 | 3.094.976.567 | 12.150.199.835 | 206.870.482 | - |
| Tại ngày 31/12/2020 | 30.423.642.710 | 2.456.979.167 | 11.854.468.564 | 234.880.970 | - |

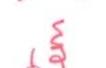
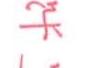
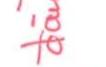
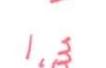
Đơn vị tính: VND

Công

| | |
|------------------------|----------------|
| Nguyên giá | 83.511.835.133 |
| Số dư ngày 01/01/2020 | 2.388.881.818 |
| Mua trong năm | - |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 85.900.716.951 |
| Giá trị hao mòn luỹ kế | |
| Số dư ngày 01/01/2020 | 36.399.420.952 |
| Khai hao trong năm | 4.531.324.588 |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 40.930.745.540 |
| Giá trị còn lại | |
| Tại ngày 01/01/2020 | 47.112.414.181 |
| Tại ngày 31/12/2020 | 44.969.971.411 |

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.900.736.622 đồng (tại ngày 31/12/2019: 15.160.290.750 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 37.159.024.970 đồng (tại ngày 31/12/2019: 31.720.230.392 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

()*

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Quyền sử dụng đất | Chương trình phần mềm | Công |
|-------------------------------|-------------------|-----------------------|---------------|
| Nguyên giá | | | |
| Số dư ngày 01/01/2020 | 3.153.499.999 | 144.611.990 | 3.298.111.989 |
| Mua trong năm | - | 151.905.000 | 151.905.000 |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 3.153.499.999 | 296.516.990 | 3.450.016.989 |
| Giá trị hao mòn luỹ kế | | | |
| Số dư ngày 01/01/2020 | - | 144.611.990 | 144.611.990 |
| Khấu hao trong năm | - | 14.022.683 | 14.022.683 |
| Số dư ngày 31/12/2020 | - | 158.634.673 | 158.634.673 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2020 | 3.153.499.999 | - | 3.153.499.999 |
| Tại ngày 31/12/2020 | 3.153.499.999 | 137.882.317 | 3.291.382.316 |

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 144.611.990 đồng
 (Tại ngày 31/12/2019: 144.611.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
 3.153.499.999 đồng (tại ngày 31/12/2019: 3.153.499.999 đồng).

12. Chi phí trả trước

()*

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|---------------|---------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 53.739.704 | 89.513.639 |
| Chi phí bảo hiểm chờ phân bổ | - | 2.500.000 |
| b) Dài hạn | 1.142.840.153 | 3.042.288.335 |
| Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ | 1.114.299.524 | 3.042.288.335 |
| Chi phí trả trước thuê văn phòng | 28.540.629 | - |
| Công | 1.196.579.857 | 3.134.301.974 |

13. Phải trả người bán

()*

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 | | |
|---|---------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| | VND | VND | | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| a) Ngắn hạn | | | | |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam | 6.342.633.088 | 6.342.633.088 | 30.505.470.711 | 30.505.470.711 |

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | | | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 18.982.979.234 | 18.982.979.234 | 26.129.865.434 | 26.129.865.434 |
| Công ty TNHH Thương mại vận tải Chính Hưng | 8.659.034.833 | 8.659.034.833 | 10.374.298.566 | 10.374.298.566 |
| Công ty TNHH MTV Xây dựng và vận tải Sơn Hà | 14.798.041.618 | 14.798.041.618 | - | - |
| Các đối tượng khác | 123.310.896.071 | 123.310.896.071 | 168.831.691.099 | 168.831.691.099 |
| Cộng | 172.093.584.844 | 172.093.584.844 | 235.841.325.810 | 235.841.325.810 |

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

14. Người mua trả tiền trước

a) Ngắn hạn

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị | 4.145.218.040 | 4.145.218.040 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | 5.271.262.924 | 4.280.600.076 |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark | 434.304.616 | 4.659.938.683 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương | 4.532.028.429 | - |
| Đinh Thị Minh Hằng | 10.000.000.000 | - |
| Các đối tượng khác | 8.230.244.045 | 14.813.468.434 |
| Cộng | 32.613.058.054 | 27.899.225.233 |

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|----------------------|
| | VND | VND |
| a) Phải nộp | | |
| Thuế GTGT đầu ra | 657.422.724 | 3.652.469.195 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 10.876.824.167 | 1.071.641.455 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 1.040.544.109 | 1.482.139.998 |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 95.844.486 | 93.844.485 |
| Cộng | 12.670.635.486 | 6.300.095.133 |
| b) Phải thu | | |
| Thuế GTGT đầu ra | 2.600.364.585 | 11.527.268 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 22.212.960 | 22.212.960 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 996.830.927 | 955.842.068 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 161.551.382 | 161.551.382 |
| Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác | 2.000.001 | - |
| Cộng | 3.782.959.855 | 1.151.133.678 |

16. Chi phí phải trả

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| Chi phí lãi vay phải trả | 36.524.598 | 254.790.402 |
| Trích trước chi phí các <u>hạng mục công trình hoàn thành</u> | <u>10.923.229.581</u> | 11.389.626.177 |
| Trích trước chi phí mua nhà Dự án Viglacera | - | 5.570.336.810 |
| Chi phí phải trả khác | 20.454.546 | 13.636.364 |
| Cộng | 10.980.208.725 | 17.228.389.753 |

17. Doanh thu chưa thực hiện

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | | |
| Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng | 1.116.716.456 | 106.856.877 |
| b) Dài hạn | | |
| Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng: | 16.205.333.458 | 16.845.508.019 |
| Cộng | 17.322.049.914 | 16.952.364.896 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BẢO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020
Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

| | 31/12/2020 | | | Trong năm | | | 01/01/2020 | | |
|---|-----------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------------|------------|--|--|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | | | |
| a) Vay | | | | | | | | | |
| Vay ngắn hạn | | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1) | 234.945.629.242 | 234.945.629.242 | 195.497.176.046 | 152.485.434.758 | 191.933.887.954 | 191.933.887.954 | | | |
| Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giang Võ (2) | 233.098.425.250 | 233.098.425.250 | 193.649.972.051 | 151.263.280.557 | 190.711.733.756 | 190.711.733.756 | | | |
| Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (13) | 50.858.332.764 | 50.858.332.764 | 99.950.108.041 | 119.766.828.133 | 70.675.052.856 | 70.675.052.856 | | | |
| Các cá nhân | 1.123.000.000 | 1.123.000.000 | 1.973.000.000 | 2.258.673.900 | 1.408.673.900 | 1.408.673.900 | | | |
| Đinh Thị Minh Hằng (8) | 1.000.000.000 | 1.000.000.000 | 3.000.000.000 | 8.000.000.000 | 6.000.000.000 | 6.000.000.000 | | | |
| Trần Trọng Đài (8) | 27.701.000.000 | 27.701.000.000 | 34.601.000.000 | 15.050.000.000 | 8.150.000.000 | 8.150.000.000 | | | |
| Vay các cá nhân tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (9) | 122.377.500.000 | 122.377.500.000 | 40.837.500.000 | 500.000.000 | 82.040.000.000 | 82.040.000.000 | | | |
| Đặng Thu Vinh (8) | 22.000.000.000 | 22.000.000.000 | - | - | 22.000.000.000 | 22.000.000.000 | | | |
| Vay các cá nhân khác (8) | 3.547.507.000 | 3.547.507.000 | 6.428.500.000 | 3.319.000.000 | 438.007.000 | 438.007.000 | | | |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 1.847.203.992 | 1.847.203.992 | 1.222.154.201 | 1.222.154.198 | 1.222.154.198 | 1.222.154.198 | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1) | 259.200.000 | 259.200.000 | 259.200.000 | 259.200.000 | 259.200.000 | 259.200.000 | | | |

Đơn vị tính: VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | | | | | | | Mẫu số B09 - DV/HN |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|--------------------|
| b) Vay dài hạn | | | | | | | | |
| Vay dài hạn ngân hàng | | | | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chuong Duong (3) | 200.004.000 | 200.004.000 | 200.004.000 | 199.954.206 | 199.954.206 | 199.954.206 | 199.954.206 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trung (4) | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.999 | 339.999.999 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (5) | 211.200.000 | 211.200.000 | 211.200.000 | - | - | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (6) | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 | 339.999.996 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (7) | 496.800.000 | 496.800.000 | 496.800.000 | - | - | - | - | - |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11) | 219.592.051.268 | 219.592.051.268 | 155.668.347.468 | 4.028.443.216 | 67.952.147.016 | 67.952.147.016 | 67.952.147.016 | 83.000.000 |
| Vay dài hạn ngân hàng | 208.752.836.896 | 208.752.836.896 | 154.795.774.677 | 3.361.603.999 | 57.318.666.218 | 57.318.666.218 | 57.318.666.218 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1) | 711.800.000 | 711.800.000 | - | 259.200.000 | 971.000.000 | 971.000.000 | 971.000.000 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (4) | 99.982.000 | 99.982.000 | - | 200.004.000 | 299.986.000 | 299.986.000 | 299.986.000 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (5) | 170.000.015 | 170.000.015 | - | 339.999.999 | 510.000.014 | 510.000.014 | 510.000.014 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (6) | 299.200.000 | 299.200.000 | - | 422.400.000 | 721.600.000 | 721.600.000 | 721.600.000 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (7) | 932.250.004 | 932.250.004 | - | 436.200.000 | 1.368.450.004 | 1.368.450.004 | 1.368.450.004 | 83.000.000 |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11) | 206.539.604.877 | 206.539.604.877 | 154.795.774.677 | 1.703.800.000 | 53.447.630.200 | 53.447.630.200 | 53.447.630.200 | 83.000.000 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| Vay iỗ chức dài hạn | Mẫu số B09 - DN/HN |
|---|--------------------|
| Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng (10) | 5.662.556.852 |
| Vay dài hạn cá nhân (8) | 5.176.657.520 |
| Đào Ngọc Thanh | 3.408.722.898 |
| Vay các cá nhân khác | 1.767.934.622 |
| Cộng | 454.537.680.510 |
| | 454.537.680.510 |
| | 351.165.523.514 |
| | 156.513.877.974 |
| | 259.886.034.970 |
| | 259.886.034.970 |

c) Vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

(1) Khoản vay theo các hợp đồng:

Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2019/1654947/HĐTD ngày 15/07/2019 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 270.000.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần khê ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động.

Hợp đồng tín dụng số 01/2019/1654947/HĐTD ngày 01/10/2019. Số tiền vay 1.295.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm chín mươi lăm triệu đồng), lãi suất vay **8,8%/năm**, thời hạn vay 60 tháng, mục đích vay để thanh toán tiền mua xe Ô tô Mercedes - Benz E200 - 5 chỗ theo Hợp đồng bán hàng số 644/2019/HDBH-HN ngày 19/09/2019. Tài sản đảm bảo khoản vay là tài sản hình thành từ khoản vay và các tài sản khác theo Hợp đồng thuê chấp tài sản.

(2) Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ theo các hợp đồng sau:

Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.1754.100919 ngày 26/09/2019; hạn mức cho vay là 1,7 tỷ đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ tối đa không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là bất động sản thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tuấn Hùng - Giám đốc Công ty; bất động sản thuộc sở hữu của bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh và hình thức tín chấp.

Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.2264.080520 ngày 01/06/2020; hạn mức cho vay là 2,7 tỷ đồng; mục đích vay là bổ sung vốn lưu động; lãi suất vay được quy định trong từng Khế ước nhận nợ; thời hạn hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn vay được ghi trên mỗi Khế ước nhận nợ tối đa không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là bất động sản và giấy tờ có giá thuộc sở hữu của ông Nguyễn Tuấn Hùng - Giám đốc Công ty; bất động sản thuộc sở hữu của bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh và quyền phải thu phát sinh từ hợp đồng thi công xây dựng công trình số 12/2020/HB-XD ngày 27/04/2020 thuộc sở hữu của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỌP NHẤT (*tiếp theo*)

BẢN THUYẾT MINH BAO CAO HAI CHỈNH HỘI (neph...)

(Các thuyết minh này là

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được áp dụng đồng thời, nếu có)

(3) Vay theo Hợp đồng vay số 01/17/TH/V/CB.CB-NID ngày 08/01/2017 với Nguồn Xe ô tô Toyota Fortuner X, động cơ xăng - 07 chỗ ngồi (mới 100%). Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ hợp đồng vay. Khoản vay đã tất toán

ngày 10/06/2020.

(4) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 5/87.17.806.HĐTĐ ngày 19/6/2017/ Vợt Khoản Cấp vay với Ưu đãi Lãi suất cố định 0% cho vay từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thà nỗi, phương pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đợt đề nghị giải ngân kê từ ngày ký hợp đồng. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, biển số 30E - 437.45. Kiêm khê ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay là để tài trợ mua 01 xe ô tô mới 100%. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, biển số 30E - 437.45.

Sedona mới 100%, lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày đăng ký tháng/lần với mức lãi suất thà nỗi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4,25%/năm. Đến thời điểm 31/12/2020 số dư nợ của hợp đồng vay này là 510.400.000 đồng. Tài sản đảm bảo là xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu

Khoản vay với số tiền 2.181.000.000 đồng lãi suất 8,9%/năm với mục đích mua xe ô tô Kia Sedona, xe 7 chỗ ngồi, động cơ 2.4L, số tự động, giá 2.181.000.000 đồng, thời gian trả góp 60 tháng.

(8) Các khoản vay của các cá nhân với thời hạn vay ưu đãi, dưới 12 tháng, nhập vào

(g) Các khoản vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn để bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất các khoản Vay này đều bằng ~~trung bình~~ ^{thông thường} mức thu

thanh toán trước khi ký hợp đồng thanh lý. Các khoản vay này không

(10) Khoản vay theo hợp đồng vay tiền số 01/SC/HDV-CNG ngày 09/01/2021 giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Sông Hồng để phục vụ cho mục đích xây dựng. Số tiền vay là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) với lãi suất 8%/năm, thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 31/12/2024. Mục đích của khoản vay là để bù sun vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

Khi hàng cao tầng là khung ca khung đặt trung mua B&S 3' dù có khung khung lõi suất
tiết kiệm → ok, không có vấn đề gì đặc biệt.³⁶

BẢN THỦYẾT MINH BÁO CÁO TẠI CHÍNH HỘP NHẤT (*tiếp theo*)

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

(11) Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10780777/HBDTĐ ngày 20/1/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giải đoạn 1-khu phức hợp Thụy Vân. Giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thà nội, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/lần. Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VNĐ kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất +biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/HĐTC ngày 20/12/2019.

(12) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2020/6042089/HĐTD ngày 21/05/2020 với hạn mức cấp tín dụng là 10 tỷ đến hết ngày 15/05/2021. Thời hạn cho vay được xác định theo thời gian hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng cụ thể theo xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Lãi suất cho vay được xác định theo thời gian hợp đồng tín dụng cụ thể theo xác định theo hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 016042089-03/10/2019/HĐTGD. Tính thời kỳ. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động, bao lanh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 016042089-03/10/2019/HĐTGD. Thời hạn cho vay là 6 tháng. Ngày 03/10/2019 và 026042089-03/10/2019/HĐTGD ngày 03/10/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thủ Đức, tổng giá trị là 6 tỷ.

(13) Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại kim theo hợp đồng cấp hạn mức số 1479/20/TD-TT/11.19 ngày 13/04/2020; hạn mức cho vay 2,5 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chính; Thị công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng, thời hạn nợ tối đa không quá 9 tháng.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

19. Phải trả khác

| | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| a) Ngắn hạn | 52.631.303.538 | 58.317.356.804 |
| Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả | 971.094.182 | 599.435.638 |
| Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1) | 713.609.663 | 11.417.430.870 |
| Cô tức phải trả | 427.847.496 | 427.697.160 |
| Phải trả, phải nộp khác | 50.518.752.197 | 45.872.793.136 |
| <i>Phạm Mạnh Long (2)</i> | 25.804.500.000 | 25.804.500.000 |
| <i>Lê Thị Vân Anh (2)</i> | 5.983.500.000 | 5.983.500.000 |
| <i>Nguyễn Thế Vinh (6)</i> | 7.500.000.000 | 7.500.000.000 |
| <i>Phạm Cao Sơn (5)</i> | 2.250.000.000 | 1.500.000.000 |
| <i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i> | 8.980.752.197 | 5.084.793.136 |
| b) Dài hạn | 10.241.278.797 | 10.241.278.797 |
| Nhận ủy thác đầu tư | 500.000.000 | 500.000.000 |
| <i>Nguyễn Nam Cường</i> | 500.000.000 | 500.000.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 9.741.278.797 | 9.741.278.797 |
| <i>Đào Ngọc Thanh (3)</i> | 8.206.616.484 | 8.206.616.484 |
| <i>Đặng Thu Vịnh</i> | 94.721.170 | 94.721.170 |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i> | 204.000.000 | 204.000.000 |
| <i>Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam (4)</i> | 1.235.941.143 | 1.235.941.143 |
| Cộng | 62.872.582.335 | 68.558.635.601 |

(1) Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng công trình theo các hợp đồng giao khoán giữa Công ty và các đội, xí nghiệp đã được các đội, xí nghiệp hoàn chứng từ và chưa được Công ty thanh toán.

(2) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

(3) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đầu tư vào cổ phiếu của Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland và các khoản đầu tư vào các dự án của Công ty.

(4) Khoản phải trả khách hàng của sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chỗ để xe ô tô với Công ty CP Tập đoàn Cotana vào Dự án Khu nhà ở Viglacera mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã ký hợp đồng góp vốn kinh doanh với chủ đầu tư.

(5) Là khoản ông Phạm Cao Sơn chuyển tiền cho Công ty CP Xây dựng Cotana để đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 107/2018/HĐ-C&C ngày

(6) Là khoản góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital theo Thỏa thuận góp vốn ngày 31/01/2019 giữa ông Nguyễn Thế Vinh và Công ty CP Tập đoàn Cotana.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

20. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

| Khoản mục | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Vốn khác của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối |
|---|---------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------------|
| Số dư ngày 01/01/2019 | 205.000.000.000 | 651.034.891 | 868.139.668 | 79.980.553.936 |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 2.849.491.639 |
| Tăng khác (i) | - | 1.020.000.000 | - | - |
| Phân phối các quỹ | - | - | - | (8.801.113.835) |
| Chi trả cổ tức | - | - | - | (20.500.000.000) |
| Giảm khác (ii) | - | (140.000.000) | - | - |
| Số dư ngày 31/12/2019 | 205.000.000.000 | 511.034.891 | 1.388.139.668 | 53.528.931.740 |
| Tăng vốn năm nay (iii) | 10.248.690.000 | - | - | - |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 40.323.223.777 |
| Phân phối các quỹ | - | - | - | (7.672.820.862) |
| Chia cổ tức bằng cổ phiếu (iv) | - | - | - | (10.248.690.000) |
| Giảm do tiếp tục đầu tư vào các công ty con sau ngày kiểm soát | - | - | - | (839.823.306) |
| Giảm khác (iv) | - | (1.310.000) | - | - |
| Số dư ngày 31/12/2020 | 215.248.690.000 | 509.724.891 | 1.388.139.668 | 75.090.821.349 |

- (i) Tăng khác của vốn khác của chủ sở hữu là giá trị cổ phiếu thường của Công ty được chia từ Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (Công ty con).
- (ii) Giảm khác là chi phí tư vấn và chi phí kiểm toán để phát hành cổ phiếu tăng vốn.
- (iii) Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5% (100:5 - mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận 5 cổ phiếu mới) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2020-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26 tháng 06 năm 2020. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối 10.248.690.000 đồng. Ngày 14 tháng 09 năm 2020, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 20 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 215.248.690.000 đồng.
- (iv) Chi phí phát hành cổ phiếu.

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

| | 31/12/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Huỳnh Thị Mai Dung | 42.431.100.000 | 40.410.580.000 |
| Trần Văn Năm | 14.724.860.000 | 14.023.680.000 |
| Đào Ngọc Thanh | 52.674.670.000 | 40.191.360.000 |
| Các cổ đông khác | 105.418.060.000 | 110.374.380.000 |
| Cộng | 215.248.690.000 | 205.000.000.000 |

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

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 205.000.000.000 | 205.000.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | 10.248.690.000 | - |
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 215.248.690.000 | 205.000.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | 10.248.690.000 | 20.500.000.000 |

d) Cổ phiếu

| | 31/12/2020 Cổ phiếu | 01/01/2020 Cổ phiếu |
|---|------------------------|------------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 21.524.869 | 20.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 21.524.869 | 20.500.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 21.524.869 | 20.500.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 21.524.869 | 20.500.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 21.524.869 | 20.500.000 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)</i> | - | - |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP | | |

e) Các quỹ của công ty

| Khoản mục | 01/01/2020 | Số tăng trong năm | Số giảm trong năm | 31/12/2020 | Đơn vị tính: VND |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển | 14.733.208.179 | 3.836.410.431 | 3.564.839.511 | 15.004.779.099 | |
| Cộng | 14.733.208.179 | 3.836.410.431 | 3.564.839.511 | 15.004.779.099 | |

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chi tiêu sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

| | | 31/12/2020 | 01/01/2020 |
|---|--|------------|------------|
| | | USD | USD |
| a) Ngoại tệ các loại | | | |
| USD | | 1.789,65 | 1.888,33 |
| b) Nợ khó đòi đã xử lý | | | |
| Công ty CP Tập đoàn Ecopark | | 162.802 | - |
| Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa | | 20.000.000 | - |
| Công an tỉnh Hải Dương | | 283.636 | - |
| Cục thuế tỉnh Quảng Ninh | | 29.521.025 | - |

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

| a) Doanh thu | Doanh thu hoạt động xây dựng | Như vậy, Dĩ án CSC mới chỉ có Dĩ án xây dựng của công chưa ghi nhận Dĩ thu từ bds là máy. | | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| | | Doanh thu cung cấp dịch vụ | Doanh thu bán hàng hóa | | |
| | Doanh thu hoạt động xây dựng | | Doanh thu bán hàng hóa | 139.199.098.061 | 394.255.027.964 |
| | Doanh thu cung cấp dịch vụ | | Doanh thu bán hàng hóa | 25.421.160.072 | 23.063.351.778 |
| | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | | Doanh thu chuyển nhượng bất động sản | 7.929.647.396 | - |
| | Cộng | | Cộng | 7.161.570.111 | 20.082.239.769 |
| | | | | <u>179.711.475.640</u> | <u>437.400.619.511</u> |

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

2. Giá vốn hàng bán

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 136.065.507.658 | 364.574.663.650 |
| Giá vốn cung cấp dịch vụ | 19.604.753.701 | 19.634.444.392 |
| Giá vốn hàng hóa đã bán | 7.157.500.239 | - |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 8.093.386.428 | 18.571.752.187 |
| Cộng | <u>170.921.148.026</u> | <u>402.780.860.229</u> |

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|------------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 2.838.663.169 | 5.753.477.539 |
| Lãi bán khoản đầu tư | 90.457.641.243 | - |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 13.788.204.988 | 36.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm | 430.739 | 431.836 |
| Cộng | <u>107.084.940.139</u> | <u>5.789.909.375</u> |

Không thuyết minh rõ những điều chỉnh là khoản bán Ecopark (giá vốn 2 tỷ) và Western River (giá vốn 1.8 tỷ)

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

4. Chi phí tài chính

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Chi phí lãi vay | 6.631.173.213 | 7.606.179.332 |
| Lỗ thanh lý khoản đầu tư vào Công ty CP ECO Vân Phong | - | 56.755.847 |
| Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác | (164.280.075) | 325.511.790 |
| Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm | 487.983 | - |
| Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm | - | 368.687 |

Cộng

6.467.381.121

7.988.815.656

5. Thu nhập khác

| | | |
|---------------------------|------------|------------|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | - | 18.454.545 |
| Các khoản thu nhập khác | 31.011.221 | 47.161.551 |

Cộng

31.011.221

65.616.096

6. Chi phí khác

| | | |
|--|---------------|-------------|
| Chi phí phạt thuế và truy thu thuế | 30.657.667 | 484.208.341 |
| Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm | - | 941.229 |
| Thanh lý tài sản cố định | - | 137.061.466 |
| Chi ứng hộ thiên tai | 1.000.000.000 | - |
| Quỹ ứng hộ Tài năng | - | 150.000.000 |
| Chi phí quyết toán Công trình ngân hàng Nhà nước tỉnh Bình Thuận | - | 198.004.809 |
| Chi phí tiền thực thi thi hành án | 1.100.000.000 | 30.639.360 |
| Các khoản chi phí khác | 1.379.860 | 35.406.940 |

Cộng

2.132.037.527

1.036.262.145

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 12.914.117.709 | 16.938.764.866 |
| Chi phí nguyên vật liệu quản lý | 29.838.953 | 107.312.158 |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 714.822.598 | 832.038.076 |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 2.566.363.100 | 2.708.122.599 |

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Thuế, phí, lệ phí
 Chi phí dự phòng AR.
 Chi phí dịch vụ mua ngoài
 Chi phí bằng tiền khác
 Cộng

| | |
|---------------|-----------------------|
| 469.810.798 | 322.643.787 |
| 3.122.781.065 | 188.157.990 |
| 916.203.888 | 1.982.880.747 |
| 3.237.005.014 | 3.492.819.204 |
| Cộng | 23.970.943.125 |
| | 26.572.739.427 |

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố ✓

Chi phí nguyên liệu, vật liệu
 Chi phí nhân công
 Chi phí khấu hao tài sản cố định
 Chi phí dịch vụ mua ngoài
 Chi phí khác bằng tiền
 Cộng

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 195.496.801.974 | 382.496.728.141 |
| Chi phí nhân công | 48.627.181.039 | 142.204.412.817 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.545.347.271 | 4.544.806.991 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 20.483.191.734 | 17.805.188.393 |
| Chi phí khác bằng tiền | 15.268.773.099 | 35.549.323.031 |
| Cộng | 284.421.295.117 | 582.600.459.373 |

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành ✓

Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành
 Cộng

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|-----------------------|----------------------|
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 11.038.755.219 | 3.118.096.687 |
| Cộng | 11.038.755.219 | 3.118.096.687 |

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại ✓

Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế
 Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ
 Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế | 610.566.232 | 209.598.193 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | (2.169.793.784) | (1.434.591.591) |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | (1.559.227.552) | (1.224.993.398) |

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu ✓

Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty mẹ

Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông
 Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty mẹ | 40.323.223.777 | 2.849.491.639 |
| Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông: | - | - |
| Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 40.323.223.777 | 2.849.491.639 |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ | 20.842.559 | 20.500.000 |

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

(*Tăng tốt nhưng chưa cao*) 1.935

139

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|-----------------|-----------------|
| 1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai | | |
| Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay | - | 631.638.010 |
| Chuyển khoản công nợ thành vốn đầu tư | - | 49.452.260 |
| Chuyển nợ phải trả sang khoản vay | - | 450.000.000 |
| Chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 230.654.848.033 | - |
| 2. Số tiền đã vay thực thu trong năm | 349.318.319.519 | 410.819.345.036 |
| - Tiền thu từ đã vay theo khế ước thông thường | 349.318.319.519 | 410.819.345.036 |
| 3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm | 154.666.673.979 | 224.117.030.851 |
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 154.666.673.979 | 224.117.030.851 |

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kê toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020.

2. Nghiệp vụ 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.

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty TNHH Kính Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam
 Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland
 Công ty CP Đầu tư King's Land
 Ông Đào Ngọc Thanh
 Ông Đoàn Văn Tuấn
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Bà Đinh Thị Minh Hằng

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Bên nhận góp vốn (i)
 Bên nhận góp vốn (ii)
 Chủ tịch HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

Ông Trần Trọng Đại

Kế toán trưởng

Bà Đặng Thu Vịnh

Người có liên quan tới ông Đào Ngọc

(i) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland.

(ii) Ông Đào Ngọc Thanh đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư King's Land.

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

| | Năm 2020 VND | Năm 2019 VND |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Bán hàng | 5.280.677.931 | 40.447.958.477 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 139.885.170 | 141.754.610 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam | 505.259.971 | 1.190.808.996 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 122.598.032 | 64.938.038 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | 4.512.934.758 | 19.344.186.805 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | - | 19.706.270.028 |
| Mua hàng | 13.781.898.182 | 24.491.963.637 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 13.781.898.182 | 24.491.963.637 |
| Nhận các khoản vay | 37.910.965.842 | 70.268.510.721 |
| Ông Đào Ngọc Thanh | 306.443.159 | 3.548.193.985 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | 3.003.522.683 | 6.003.258.026 |
| Ông Trần Trọng Đại | 34.601.000.000 | 30.050.000.000 |
| Bà Đặng Thu Vịnh | - | 30.667.058.710 |
| Chi phí lãi vay | 309.965.842 | 1.280.061.562 |
| Ông Đào Ngọc Thanh | 306.443.159 | 215.057.404 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | 3.522.683 | 3.258.026 |
| Bà Đặng Thu Vịnh | - | 1.061.746.132 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | - | 102.000.000 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | - | 66.000.000 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | - | 36.000.000 |

b) Số dư với các bên liên quan

| | 31/12/2020 VND | 01/01/2020 VND |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Phải thu khách hàng | 11.073.080.129 | 22.098.668.577 |
| Ông Đào Ngọc Thanh | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | - | 11.000.000.000 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 552.931.177 | 552.931.177 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 5.586.982 | 9.415.818 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 1.870.911.176 | 1.714.333.779 |

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | 3.482.768.191 | 3.877.396.757 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam | 2.660.882.603 | 2.444.591.046 |
| Trả trước cho người bán | 339.522.000 | 339.522.000 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 99.522.000 | 99.522.000 |
| Công ty CP Đầu tư King's Land | 240.000.000 | 240.000.000 |
| Tạm ứng | 1.056.296.934 | 13.499.000.000 |
| Ông Đoàn Văn Tuấn | 121.100.000 | 6.449.000.000 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | 404.814.655 | 1.250.000.000 |
| Ông Trần Trọng Đại | 10.382.279 | 5.800.000.000 |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hương | 520.000.000 | - |
| Các khoản phải thu khác | 275.400.000 | 275.400.000 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 7.300.000 | 7.300.000 |
| Ông Đoàn Văn Tuấn | 268.100.000 | 268.100.000 |
| Phải trả người bán | 22.834.151.580 | 29.981.037.780 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 277.995.803 | 277.995.803 |
| Công ty TNHH Kính Thành Nam | 3.573.176.543 | 3.573.176.543 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 18.982.979.234 | 26.129.865.434 |
| Người mua trả tiền trước | 5.271.262.924 | 4.280.600.076 |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland | 5.271.262.924 | 4.280.600.076 |
| Các khoản phải trả khác | 8.301.337.654 | 9.251.075.296 |
| Ông Đào Ngọc Thanh | 8.206.616.484 | 8.206.616.484 |
| Bà Đặng Thu Vịnh | 94.721.170 | 94.721.170 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam | - | 949.737.642 |
| Các khoản vay | 32.155.747.464 | 39.905.299.044 |
| Ông Đào Ngọc Thanh | 3.408.722.898 | 3.712.621.026 |
| Bà Đinh Thị Minh Hằng | 1.046.024.566 | 6.042.678.018 |
| Ông Trần Trọng Đại | 27.701.000.000 | 8.150.000.000 |
| Bà Đặng Thu Vịnh | - | 22.000.000.000 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 964.990.764 | 956.417.157 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 39.605.370 | 6.679.515 |
| Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam | 925.385.394 | 949.737.642 |