

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ IV NĂM 2020

HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1,079,347,807,327	658,638,418,897
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		252,754,131,482	91,325,516,871
1 Tiền	111	V.1.	252,754,131,482	91,042,516,871
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	283,000,000
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.4.	25,800,585,816	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		25,800,569,616	49,742,589,041
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		322,648,233,345	416,863,683,115
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2.	151,002,820,400	344,981,678,548
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	88,899,737,909	8,213,582,489
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3.	1,301,310,000	2,920,000,000
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	91,094,263,301	70,448,064,587
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,649,898,265)	(9,699,642,509)
IV Hàng tồn kho	140		445,654,124,587	82,786,344,054
1 Hàng tồn kho	141	V.7.	445,654,124,587	82,786,344,054
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		32,490,732,097	17,920,269,616
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	99,233,185	92,013,639
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		28,559,026,407	16,677,122,299
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	3,832,472,505	1,151,133,678
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		70,800,462,904	315,338,941,540
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	2,460,084,438
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.3.	-	901,214,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	-	1,558,870,438
II Tài sản cố định	220		48,209,552,734	50,265,914,180
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	44,945,537,085	47,112,414,181
- Nguyên giá	222		85,900,716,951	83,511,835,133
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40,955,179,866)	(36,399,420,952)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,264,015,649	3,153,499,999
- Nguyên giá	228		3,417,176,989	3,298,111,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(153,161,340)	(144,611,990)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	-	230,654,848,033
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	230,654,848,033
V Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.4.	21,555,964,186	27,481,214,963
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13,091,849,647	13,105,893,123
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		8,224,547,662	14,182,188,905
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		239,566,877	(646,867,065)
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	840,000,000
VI Tài sản dài hạn khác	260		1,034,945,984	4,476,879,926
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	830,945,984	3,042,288,335
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21.	-	1,434,591,591
3. Tài sản dài hạn khác	268		204,000,000	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1,150,148,270,231	973,977,360,437

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2020	31/12/2019
C NỢ PHẢI TRẢ	300		749,068,486,164	653,835,868,195
I Nợ ngắn hạn	310		497,074,855,325	556,888,364,884
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	85,206,401,871	235,841,325,810
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	77,143,776,400	27,899,225,233
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	18,835,158,393	6,300,095,133
4 Phải trả người lao động	314		6,084,320,500	15,374,033,039
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	10,961,708,436	17,228,389,753
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	106,856,877
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	59,442,461,243	58,317,356,804
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	231,921,425,250	191,933,887,954
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		7,479,603,232	3,887,194,281
II Nợ dài hạn	330		251,993,630,839	96,947,503,311
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	17,121,702,723	16,845,508,019
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	10,241,278,797	10,241,278,797
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	222,616,255,260	67,952,147,016
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341	V.21.	2,014,394,059	1,908,569,479
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		401,079,784,067	320,141,492,242
I Vốn chủ sở hữu	410	V.22.	401,079,784,067	320,141,492,242
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		215,248,690,000	205,000,000,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		215,248,690,000	205,000,000,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	511,034,891
3 Vốn khác của chủ sở hữu	414		1,888,139,668	1,888,139,668
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		17,989,186,201	14,733,208,179
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		84,683,470,633	53,528,931,740
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12,402,458,149	50,679,440,101
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		72,281,012,483	2,849,491,639
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		80,760,572,675	44,480,177,764
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1,150,148,270,231	973,977,360,437

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Trần Thị Yến



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY

QUÝ IV

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		Năm trước	Năm trước
			Năm nay	Năm trước		
1	01	VI.23.	25,860,281,663	156,819,992,036	160,853,843,538	437,400,619,511
2	02		-	-	-	-
3	10		25,860,281,663	156,819,992,036	160,853,843,538	437,400,619,511
4	11	VI.24.	24,557,799,867	144,881,351,195	148,463,625,303	402,780,860,229
5	20		1,302,481,796	11,938,640,841	12,390,218,235	34,619,759,282
6	21	VI.25.	99,540,197,419	513,987,275	104,468,819,117	5,789,909,375
7	22	VI.26.	(484,334,538)	1,501,149,916	4,695,946,055	7,988,815,656
8	23		1,278,451,455	1,513,567,618	6,572,167,250	7,606,179,332
9	24		-	-	129,931,939	312,352,797
10	25		-	-	-	-
11	26		4,631,432,463	8,418,472,314	20,264,317,767	26,572,739,427
12	30		96,695,581,290	2,533,005,886	92,028,705,469	6,160,466,371
13	31		(31,001,700)	163,636,364	9,521	65,616,096
14	32		2,070,973,308	1,164,918,617	2,129,217,528	1,036,262,145
15	40		(2,101,975,008)	(1,001,282,253)	(2,129,208,007)	(970,646,049)
16	50		94,593,606,282	1,531,723,633	89,899,497,462	5,189,820,322
17	51	VI.26.	17,261,532,946	1,074,812,993	17,303,062,206	3,118,096,687
18	52		885,237,214		315,422,773	(1,224,993,398)
19	60		76,446,836,122	456,910,640	72,281,012,483	3,296,717,033

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý IV năm 2020

(60=50-51-52)

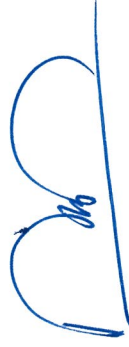
19 Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	47,667,428,329	222,427,576	42,432,418,812	2,849,491,639
20 Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	28,779,407,793	234,483,064	29,848,593,671	447,225,394
21 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 VI.27	2,070	10	2,070	139

Người lập



Trần Thị Yên

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		89,899,497,462	5,189,820,322
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		5,104,717,447	4,544,806,991
- Các khoản dự phòng	03		(936,178,186)	479,233,572
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04			-431,836
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(104,468,819,117)	(5,614,114,771)
- Chi phí lãi vay	06		6,572,167,250	7,606,179,332
- Các khoản điều chỉnh khác	07			
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(3,828,615,144)	12,205,493,610
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		354,632,313,156	(79,632,740,125)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(362,867,780,533)	(21,778,737,670)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(103,011,436,522)	76,766,950,329
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2,204,122,805	1,468,698,011
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13			
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6,572,167,250)	(6,801,830,191)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,221,452,507)	(9,127,026,017)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(170,411,480)	(2,458,677,934)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(120,835,427,475)	(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		(2,296,250,000)	(215,772,285,116)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			198,454,545
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3,038,720,959)	(105,042,589,041)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8,700,000,000	171,473,817,600
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(25,000,000,000)	
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26			43,244,153
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		104,468,819,117	7,136,612,837
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		82,833,848,158	(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		4,778,548,388	15,935,870,000
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		347,836,522,960	410,819,345,036
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(153,184,877,420)	(224,117,030,851)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(51,010,724,127)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		199,430,193,928	151,627,460,058
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		161,428,614,611	(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			431,836
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		252,754,131,482	91,325,516,871

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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. 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-ĐHĐCĐ-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 lần thứ 20, ngày 14 tháng 09 năm 2020 Vốn điều lệ của công ty là 215.248.690.000 đồng (Hai trăm mười lăm tỷ, hai trăm bốn mươi tám triệu, sáu trăm chín mươi nghìn đồng ./)

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khắc bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- 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;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- 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;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm - Hoàng Liệt - Hoàng Mai - Hà Nội

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

5. 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.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 01 Chi nhánh: Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam nay đổi tên thành Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn COTANA theo giấy chứng nhận đăng ký hoạt động thay đổi lần thứ 9 ngày 08/01/2018

Địa chỉ: Số 2-4-6, Đường số 7 Khu dân cư conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh

Danh sách các Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty từ 01/01/2020 đến 31/12/2020

- | | |
|--|---|
| a) Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana | <ul style="list-style-type: none">- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%- Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường |
| b) Công ty cổ phần xây dựng Cotana | <ul style="list-style-type: none">- Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%- Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng |
| c) Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana | <ul style="list-style-type: none">- Địa chỉ: Tầng 4, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%- Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng. |
| d) Công ty CP ĐT & PT BĐS Cotana Capital | <ul style="list-style-type: none">- Địa chỉ: 28 Lý Thường Kiệt, TP Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 69%- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 69%- Hoạt động chính: Đầu tư và Kinh doanh bất động sản |
| e) Công ty cp tư vấn đầu tư và thương mại COTANA | <ul style="list-style-type: none">- Địa chỉ: Phòng 501, Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53%- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 53%- Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu:

- | | |
|--|--|
| a) Công ty TNHH Kính Thành Nam | - Địa chỉ: Số 2, Đường TS17, Khu công nghiệp Tiên Sơn, Tỉnh Bắc Ninh |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25,9% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,9% |
| b) Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |
| c) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Công nghệ Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 46% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46% |
| d) Công ty TNHH BMS Thành Nam | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 25% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25% |
| e) Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN | - Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hoàng Mai, Hà Nội |
| | - Tỷ lệ phần sở hữu: 20,7% |
| | - Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,7% |

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

Kỳ kế toán năm 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 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.

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

Công ty áp dụng 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 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ (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. Tóm tắt 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 con được lập cho đến ngày 31 tháng 12 năm 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 của 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.

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.

2. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Tài sản tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng, phải thu khác, các khoản ký quỹ, các khoản đầu tư tài chính và các công cụ tài chính phái sinh.

Công nợ tài chính: Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác, các khoản chi phí phải trả, các khoản nợ thuê tài chính, các khoản vay và công cụ tài chính phái sinh.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là đầu tư vào trái phiếu với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

5. Nguyên tắc kê toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên.

Tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá

7. Nguyên tắc kê toán và khấu hao TSCĐ**7.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, 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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế bao gồm giá thành thực tế của tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế và chi phí lắp đặt chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
Nhà cửa vật kiến trúc	15-49
Máy móc, thiết bị	6-10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	6 - 7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 5

7.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, 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 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Phần mềm kế toán	3

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng công trình khu đô thị mới An Vân Dương được ghi nhận theo giá gốc. Các chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

9.

Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước là các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

10. **Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

11. **Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

12. **Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau. Giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, khế ước vay và thời gian vay thực tế. Khoản trích trước chi phí công trình được căn cứ trên biên bản nghiệm thu khối lượng, hợp đồng kinh tế đã được 2 bên xác nhận nhưng chưa nhận hóa đơn tài chính.

13. **Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty trong năm tài chính là khoản doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản là văn phòng tại tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội. Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ theo tổng số kỳ kế toán tương ứng của khoản doanh thu nhận trước.

14. **Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: Công ty thực hiện việc phân phối lợi nhuận, chia cổ tức theo Nghị quyết Đại hội cổ đông.

15. **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác, doanh thu hợp đồng xây dựng và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức và doanh thu kinh doanh chứng khoán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong năm.

16 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong năm được xác định

- + Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đội thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu ghi nhận trong năm.
- + Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

17 Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

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 năm. 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 năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)***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	31/12/2019
	VND	VND
Tiền	252,754,131,482	91,042,516,871
Tiền mặt	2,987,532,371	2,888,314,640
Tiền gửi ngân hàng	249,766,599,111	88,154,202,231
Các khoản tương đương tiền	0	283,000,000
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng	0	283,000,000
Cộng	252,754,131,482	91,325,516,871

2. Phải thu của khách hàng

	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	16,134,693,000		16,134,693,000	
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	37,973,135,184		46,548,250,375	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	43,246,705,683		55,420,939,941	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	18,602,899,442		101,346,521,835	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	35,045,387,091	(9,649,898,265)	125,531,273,397	(9,699,642,509)
Cộng	151,002,820,400	(9,649,898,265)	344,981,678,548	(9,699,642,509)

3. Phải thu về cho vay

	31/12/2020		31/12/2019	
	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 (i)			2,000,000,000	
Nguyễn Trung Kiên	300,000,000			
Nguyễn Ngọc Thành	681,310,000			
Mai Ngọc Anh	200,000,000			
Các đối tượng khác (iii)	120,000,000		920,000,000	
b) Dài hạn	0		901,214,000	
Nguyễn Tấn Thịnh			520,000,000	
Các đối tượng khác			381,214,000	
Cộng	1,301,310,000		3,821,214,000	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

5. Trả trước cho người bán	31/12/2020		31/12/2019	
	VND		VND	
<i>a) Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Công ty TNHH XD công trình giao thông và TM Bắc Trung Nam			209,600,000	
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang			3,674,257,321	3,674,257,321
Các đối tượng khác			81,322,544,550	4,539,325,168
Cộng			85,206,401,871	8,213,582,489
6. Phải thu khác	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2020		31/12/2019	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>a) Ngắn hạn</i>	91,094,263,301	-	70,448,064,587	579,042,247
Phải thu người lao động;	5,427,737,085	-	26,328,682,721	579,042,247
Phải thu BHXH	208,265,159	-	-	-
Phải thu khác	85,458,261,057	-	42,819,191,187	-
Ký quỹ, ký cược	-	-	117,831,073	-
Lãi dự thu	-	-	1,182,359,606	-
<i>b) Dài hạn</i>	-	-	1,558,870,438	-
Ký cược, ký quỹ;	-	-	204,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	-	-	1,186,990,438	-
Phải thu khác	-	-	167,880,000	-
Cộng	91,094,263,301	-	72,006,935,025	579,042,247
7. Hàng tồn kho	31/12/2020		31/12/2019	
	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	445,654,124,587	-	82,671,451,706	-
Hàng hoá			110,796,984	-
Cộng	445,654,124,587	-	82,786,344,054	-
8. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2020		31/12/2019	
	VND		VND	
Chi phí xây dựng khu đô thị mới An Vân Dương				230,654,848,033
Cộng			0	230,654,848,033

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	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	Đơn vị tính: VND	
							Tổng cộng	
Nguyên giá								
Số dư ngày 31/12/2019		41,953,520,915	17,972,135,639	20,786,220,399	1,510,958,180	1,289,000,000	83,511,835,133	
Mua trong năm		-	-	2,296,250,000	92,631,818	-	2,388,881,818	
Đầu tư XD/CB hoàn thành		-	-	-	-	-	-	
Tặng khác		-	-	-	-	-	-	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	-	-	-	-	-	
Số dư ngày 31/12/2020		41,953,520,915	17,972,135,639	23,082,470,399	1,603,589,998	1,289,000,000	85,900,716,951	
Giá trị hao mòn lũy kế								
Số dư ngày 31/12/2019		10,293,153,618	14,877,159,072	8,636,020,564	1,304,087,698	1,289,000,000	36,399,420,952	
Khấu hao trong năm		1,543,206,123	763,010,092	2,781,554,150	16,947,082	-	5,104,717,447	
Tặng khác		-	-	1,290,637,126	-	-	1,290,637,126	
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	(232,500,000)	(316,458,533)	-	-	(548,958,533)	
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-	
Giảm khác		-	(1,290,637,126)	-	-	-	(1,290,637,126)	
Số dư ngày 31/12/2020		11,836,359,741	14,117,032,038	12,391,753,307	1,321,034,780	1,289,000,000	40,955,179,866	
Giá trị còn lại								
Tại ngày 31/12/2019		31,660,367,297	3,094,976,567	12,150,199,835	206,870,482	-	47,112,414,181	
Tại ngày 31/12/2020		30,117,161,174	3,855,103,601	10,690,717,092	282,555,218	-	44,945,537,085	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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. Tài sản cố định thuê tài chính****11. Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 31/12/2019	3,153,499,999	144,611,990	3,298,111,989
Tăng trong kỳ	-	119,065,000	119,065,000
Số dư ngày 31/12/2020	3,153,499,999	263,676,990	3,417,176,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 31/12/2019	-	144,611,990	144,611,990
Khấu hao trong năm	-	(8,549,350)	(8,549,350)
Số dư ngày 31/12/2020	-	153,161,340	153,161,340
Giá trị còn lại			
Tại ngày: 31/12/2019	3,153,499,999	153,161,340	3,153,499,999
Tại ngày: 31/12/2020	3,153,499,999	110,515,650	3,264,015,649

12. Chi phí trả trước**a) Ngắn hạn**

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

Chi phí bảo hiểm

b) Dài hạn

Công cụ dụng cụ xuất dùng

Cộng

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
	99,233,185	92,013,639
	99,233,185	89,513,639
		2,500,000
	830,945,984	3,042,288,335
	830,945,984	3,042,288,335
Cộng	930,179,169	3,134,301,974

13. Phải trả người bán

31/12/2020

VND

31/12/2019

VND

a) Các khoản phải trả người bán ngắn hạnCông ty TNHH TM vận tải
Chính HưngCông ty CP đầu tư khoáng
sản Thịnh PhátCông ty CP Đầu tư xây lắp
Hoàng ThànhCông ty CP Kiến trúc cảnh
quan COTANA GREENCông ty CP Tư vấn đầu tư
xây lắp Việt NamCông ty TNHH MTV Xây
dựng và vận tải Sơn Hà

	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
	8,659,034,833	8,659,034,833	10,374,298,566	10,374,298,566
		-	2,092,069,000	2,092,069,000
	7,316,295,821	7,316,295,821	6,604,088,479	6,604,088,479
	18,982,979,234	18,982,979,234	26,129,865,434	26,129,865,434
	6,342,633,088	6,342,633,088	30,505,470,711	30,505,470,711
	12,862,230,918	12,862,230,918		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 Sơn Tùng	-	3,000,395,100	3,000,395,100
Công ty TNHH Đầu tư & XD CT656	-	5,277,969,850	5,277,969,850
Các đối tượng khác	31,043,227,977	31,043,227,977	151,857,168,670
Cộng	85,206,401,871	85,206,401,871	235,841,325,810

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Ngắn hạn		
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital	49,357,454,335	
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị		4,145,218,040
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland		4,280,600,076
Ban QLDA ĐT XD quận Hoàn Kiếm		2,130,000,000
Công ty cổ phần Tập đoàn Ecopark		4,659,938,683
Các đối tượng khác	27,786,322,065	12,683,468,434
Cộng	77,143,776,400	27,899,225,233

16. Chi phí phải trả

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay		254,790,402
Trích trước chi phí mua nhà Dự án Viglacera		5,570,336,810
Trích trước chi phí trả công trình	10,961,708,436	11,389,626,177
Trích trước các chi phí khác	0	13,636,364
Cộng	10,961,708,436	17,228,389,753

17. Phải trả khác

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
a) Ngắn hạn	59,442,461,243	58,317,356,804
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN	191,134,542	599,435,638
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>		427,697,160
<i>Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng</i>	11,350,446,425	11,417,430,870
<i>Các khoản phải trả khác</i>	47,900,880,276	45,872,793,136
b) Dài hạn	10,241,278,797	10,241,278,797
Đào Ngọc Thanh	8,206,616,484	8,206,616,484
Đặng Thu Vịnh	94,721,170	94,721,170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	204,000,000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
Nhận ủy thác đầu tư		500,000,000
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	500,000,000	500,000,000
Cộng	69,683,740,040	68,558,635,601

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Ngắn hạn	0	106,856,877
Doanh thu từ cho thuê văn phòng ngắn hạn		106,856,877.00
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước cho thuê nhà:	17,121,702,723	16,845,508,019
Đỗ Văn Bình	3,171,643,277	3,255,107,573
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,858,966,637	3,961,410,637
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	2,487,755,163	2,530,442,231
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,237,200,040	1,269,757,936
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,838,736,000	4,879,052,000
Các khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn khác	1,527,401,606	949,737,642
Cộng	17,121,702,723	16,952,364,896

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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. Vay và nợ thuế tài chính

	31/12/2020		Trong kỳ		31/12/2019	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)						
Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	231,921,425,250	231,921,425,250	191,888,773,431	151,901,236,135	191,933,887,954	191,933,887,954
<i>Vay ngắn hạn</i>	230,882,273,052	230,882,273,052	191,371,073,433	151,200,534,137	190,711,733,756	190,711,733,756
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	54,856,476,795	54,856,476,795	99,950,108,041	115,768,684,102	70,675,052,856	70,675,052,856
Ngân hàng TMCP Á Châu- PGD Giảng Võ	285,673,900	285,673,900	2,258,673,900	3,381,673,900	1,408,673,900	1,408,673,900
Ngân hàng TMCP đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	2,258,673,900	3,381,673,900	-	-
- Vay huy động cá nhân	175,740,122,357	175,740,122,357	89,162,291,492	32,050,176,135	118,628,007,000	118,628,007,000
Đình Thị Minh Hằng	1,003,346,548	1,003,346,548	3,003,522,683	8,000,176,135	6,000,000,000	6,000,000,000
Trần Trọng Đại	27,701,000,000	27,701,000,000	34,601,000,000	15,050,000,000	8,150,000,000	8,150,000,000
Đặng Thu Vịnh	22,000,000,000	22,000,000,000	41,057,768,809		22,000,000,000	22,000,000,000
Vay các cá nhân tại Công ty CP đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	123,097,768,809	123,097,768,809			82,040,000,000	82,040,000,000
Vay huy động cá nhân	1,938,007,000	1,938,007,000	10,500,000,000	9,000,000,000	438,007,000	438,007,000
Vay dài hạn đến hạn trả	1,039,152,198	1,039,152,198	517,699,998	700,701,998	1,222,154,198	1,222,154,198
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	259,200,000	259,200,000	129,600,000	129,600,000	259,200,000	259,200,000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Chương Dương	-	-		83,000,000	83,000,000	83,000,000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	99,952,206	99,952,206		100,002,000	199,954,206	199,954,206
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN Thăng Long	339,999,996	339,999,996	218,100,000	218,100,000	339,999,996	339,999,996
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	339,999,996	339,999,996	169,999,998	169,999,998	339,999,996	339,999,996
b)						
Vay dài hạn	222,616,255,260	222,616,255,260	155,947,749,529	1,283,641,285	67,952,147,016	67,952,147,016
Vay dài hạn ngắn hạn	56,695,366,220	56,695,366,220	-	623,299,998	57,318,666,218	57,318,666,218
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	841,400,000	841,400,000		129,600,000	971,000,000	971,000,000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)*

Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	299,986,000	299,986,000	-	-	299,986,000	299,986,000
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN HN	340,000,016	340,000,016	-	169,999,998	510,000,014	510,000,014
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	616,000,000	616,000,000	-	105,600,000	721,600,000	721,600,000
-Ngân hàng TMCP Tiên Phong- CN Thăng Long	1,150,350,004	1,150,350,004	-	218,100,000	1,368,450,004	1,368,450,004
Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	53,447,630,200	53,447,630,200	-	0	53,447,630,200	53,447,630,200
Vay các ngân hàng khác	5,662,556,852	5,662,556,852	436,171,095	50,000,000	5,276,385,757	5,276,385,757
Quý hỗ trợ sinh viên tài năng xây dựng	5,662,556,852	5,662,556,852	436,171,095	50,000,000	5,276,385,757	5,276,385,757
- Vay huy động cá nhân	160,258,332,188	160,258,332,188	155,511,578,434	610,341,287	5,357,095,041	5,357,095,041
<i>Trần Trọng Đại</i>						
<i>Đinh Thị Minh Hằng</i>	3,408,722,898	3,408,722,898	306,443,159	610,341,287	3,712,621,026	3,712,621,026
<i>Đào Ngọc Thanh</i>		0				
<i>Đặng Thu Vinh</i>	156,849,609,290	156,849,609,290	155,205,135,275		1,644,474,015	1,644,474,015
<i>Vay cá nhân khác</i>	-	0				
Cộng	454,537,680,510	454,537,680,510	347,836,522,960	153,184,877,420	259,886,034,970	259,886,034,970

Mẫu B 09a - DN/HN
 Đơn vị tính: VND

22. Vốn chủ sở hữu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					
Số dư tại ngày 31/12/2018	205,000,000,000	651,034,891	868,139,668	79,980,553,936	286,499,728,495
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lãi trong năm trước	-	-	1,020,000,000	2,849,491,639	2,849,491,639
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm lợi nhuận sau thuế cho tăng vốn cổ phần	-	-	-	(8,801,113,835)	(8,801,113,835)
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(20,500,000,000)	(20,500,000,000)
- Chia cổ tức	-	-	-	-	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	(140,000,000)	-	-	(140,000,000)
Số dư tại ngày 31/12/2019	205,000,000,000	511,034,891	1,888,139,668	53,528,931,740	260,928,106,299
- Tăng vốn trong năm nay	10,248,690,000	-	-	73,281,907,365	10,248,690,000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	73,281,907,365
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Phân phối lợi nhuận các quỹ	-	-	-	(7,672,820,862)	(7,672,820,862)
- Chia cổ tức	-	-	-	(10,248,690,000)	(10,248,690,000)
- Chia cổ phiếu thưởng	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	(1,310,000)	-	(24,205,857,611)	(24,207,167,611)
- Giảm khác	-	509,724,891	1,888,139,668	84,683,470,632	302,330,025,191
Số dư tại ngày 31/12/2020	215,248,690,000	509,724,891	1,888,139,668	84,683,470,632	302,330,025,191

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)***c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	31/12/2020 VND	31/12/2019 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	205,000,000,000	205,000,000,000
Vốn góp tăng trong năm	10,248,690,000	
Vốn góp cuối kỳ	215,248,690,000	205,000,000,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		20,500,000,000

d) Cổ phiếu

	31/12/2020 Cổ phiếu	31/12/2019 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20,500,000	20,500,000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20,500,000	20,500,000
- Cổ phiếu phổ thông	20,500,000	20,500,000

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ cổ phiếu.**e) Các quỹ của công ty**

	31/12/2019	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2020
Quỹ đầu tư phát triển	14,733,208,179	7,672,820,862		17,989,186,201
Cộng	14,733,208,179	7,672,820,862	-	17,989,186,201

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**23. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	138,905,099,761	394,255,027,964
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14,787,173,666	23,063,351,778
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	7,161,570,111	20,082,239,769
Doanh thu bán vật tư, hàng hóa		
Cộng	160,853,843,538	437,400,619,511

24. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	126,958,496,736	364,574,663,650
Giá vốn cung cấp dịch vụ	14,343,558,456	19,634,444,392
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	7,161,570,111	18,571,752,187
Cộng	148,463,625,303	402,780,860,229

25. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020 VND	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019 VND
Chuyển nhượng cổ phần	104,468,819,117	5,789,909,375
Cộng	104,468,819,117	5,789,909,375

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)***26. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6,572,167,250	7,988,815,656
Cộng	6,572,167,250	7,988,815,656

26 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên số liệu của các công ty con, chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana và Công ty CP tập đoàn Cotana.

27 Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2020 đến 31/12/2020	Từ 01/01/2019 đến 31/12/2019
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	42,432,418,812	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	42,432,418,812	2,849,491,639
+ Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi		
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20,500,000	20,500,000
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2,070	139

(* Lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ từ ngày 01/01/2020 đến ngày 31/12/2020 được Công ty xác định chưa bao gồm số trừ tạm trích các quỹ do chưa có cơ sở để ước tính số phải trích lập.

VIII. Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

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 kế 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 giữa niên độ kết thúc ngày 31/12/2020

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan***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 ĐT PT Công nghệ Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô
 Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam
 Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland
 Công ty trách nhiệm hữu hạn CAPELLA Việt Nam
 Công ty cổ phần Đầu tư King s Land
 Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big
 Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn
 Bên nhận góp vốn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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 Đào Ngọc Thanh

Ông Đoàn Văn Tuấn.

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Ông Trần Trọng Đại

Bà Đặng Thu Vịnh

Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Phó tổng GD-Giám đốc tài chính

Kế toán trưởng

Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

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

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Doanh thu		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	139,885,170	141,754,610
Công ty CP ĐT Phát triển Công nghệ Thành Nam	505,259,971	1,190,808,996
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	143,783,792	64,938,038
Công ty CP ĐT&PT Bất động sản HUDLAND	-	19,344,186,805
Mua hàng		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	14,843,981,000	24,491,963,637
Nhận các khoản vay		
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

Ông Đào Ngọc Thanh

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Đặng Thu Vịnh

306,443,159

3,522,683

215,057,404

3,258,026

1,061,746,132

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2020	31/12/2019
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
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 cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	3,441,611,192	3,877,396,757
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1,870,911,176	1,714,333,779
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Bà Đinh Thị Minh Hằng		11,000,000,000
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
Phải trả người bán		
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

3 Thông tin so sánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (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)

Là số liệu lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 4 năm 2019 do Công ty Cổ Phần Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2021
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Trần Thị Yên

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
COTANA
Đinh Thị Minh Hằng



