

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022

HÀ NỘI, THÁNG 8 NĂM 2022

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 51

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 giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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 (miễn nhiệm ngày 27/4/2022)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 27/4/2022)

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 Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Lê Đình Đạo	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/02/2022)
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/7/2022)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 kỳ, 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 giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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 giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 02/2022/UQ-CNG ngày 03/01/2022)

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

Số: 408 -22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2022

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 24 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.



CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ
VIỆT NAM

Ngô Bá Duy

Giám đốc kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 1107-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.227.261.661.547	2.275.546.610.752
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	407.594.526.443	231.560.640.146
1. Tiền	111		82.375.526.443	207.341.640.146
2. Các khoản tương đương tiền	112		325.219.000.000	24.219.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	26.000.017.000	27.000.014.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(43.428)	(45.528)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		26.000.000.000	27.000.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		401.072.348.098	434.767.829.438
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	312.697.563.198	327.622.190.742
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	32.100.109.054	13.673.806.832
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	50.000.000	3.316.110.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	66.748.417.094	107.707.869.111
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10.523.741.248)	(17.552.147.247)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.342.267.723.949	1.543.988.233.292
1. Hàng tồn kho	141		1.342.267.723.949	1.543.988.233.292
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		50.327.046.057	38.229.892.976
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	39.614.416.335	18.701.067.994
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.814.795.473	17.704.644.916
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	1.897.834.249	1.824.180.066
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		68.249.382.027	80.106.351.154
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		3.141.394.438	2.460.084.438
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	1.582.524.000	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		45.663.305.608	45.429.034.336
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	42.376.964.136	42.111.457.029
- Nguyên giá	222		90.157.597.325	87.448.777.325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.780.633.189)	(45.337.320.296)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.286.341.472	3.317.577.307
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(233.675.517)	(202.439.682)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	38.828.654	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		38.828.654	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	10.203.547.735	22.598.288.951
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		4.773.880.349	12.351.859.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.690.377.888	10.739.830.148
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260.710.502)	(493.401.063)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.202.305.592	9.618.943.429
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	2.284.529.514	1.716.806.902
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.917.776.078	7.902.136.527
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.295.511.043.574	2.355.652.961.906

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2022	01/01/2022
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.662.940.300.133	1.931.988.975.704
I. Nợ ngắn hạn	310		1.394.188.678.575	1.540.661.501.705
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	448.396.550.891	342.902.521.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	464.717.564.730	461.902.957.734
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	33.574.339.094	19.280.383.430
4. Phải trả người lao động	314		11.535.631.527	14.131.880.382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	74.899.885.622	244.042.303.813
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	1.812.024.157	403.800.625
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	59.018.955.939	64.316.159.724
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	280.002.974.019	378.403.888.883
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18.	179.569.899	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.051.182.697	15.277.605.399
II. Nợ dài hạn	330		268.751.621.558	391.327.473.999
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.705.132.732	15.868.043.486
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	26.913.928.409	145.731.381.072
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	225.152.845.608	228.748.334.632
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18.	979.714.809	979.714.809
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		632.570.743.441	423.663.986.202
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	632.570.743.441	423.663.986.202
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		228.161.440.000	228.161.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		228.161.440.000	228.161.440.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.888.139.668	1.888.139.668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.958.295.440	16.947.445.097
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		230.718.014.874	110.183.081.938
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		97.037.617.618	58.295.930.234
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		133.680.397.256	51.887.151.704
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		149.335.128.568	65.974.154.608
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.295.511.043.574	2.355.652.961.906

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

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

(Theo giấy ủy quyền số 02/2022/UQ-CNG)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1.	865.089.848.224	150.572.542.585
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		865.089.848.224	150.572.542.585
4. Giá vốn hàng bán	11	VL.2.	527.480.907.374	128.535.980.636
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		337.608.940.850	22.036.561.949
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL.3.	2.787.725.301	880.067.511
7. Chi phí tài chính	22	VL.4.	7.463.877.125	2.906.937.689
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.768.820.426	2.875.999.463
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(59.594.456)	105.965.192
9. Chi phí bán hàng	25	VL.7.	66.210.010.585	227.055.008
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VL.7.	18.584.676.280	14.424.554.186
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		248.078.507.705	5.464.047.769
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	593.546.649	414.064.321
13. Chi phí khác	32	VI.6.	213.027.852	258.906.290
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		380.518.797	155.158.031
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		248.459.026.502	5.619.205.800
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	50.943.763.527	3.241.414.591
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	984.360.449	(1.021.356.731)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		196.530.902.526	3.399.147.940
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		151.303.776.731	3.702.098.665
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		45.227.125.795	(302.950.725)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.11.	6.631	172
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VL.12.	5.921	-

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 02/2022/UQ-CNG)

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2022 đến 30/06/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		248.459.026.502	5.619.205.800
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.474.548.728	2.321.157.475
- Các khoản dự phòng	03		(7.081.528.761)	392.151.427
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	1.432.563
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		2.199.559.294	(986.032.703)
- Chi phí lãi vay	06		2.768.820.426	2.875.999.463
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		248.820.426.189	10.223.914.025
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		49.637.728.418	(230.578.503.370)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		201.720.509.343	(279.958.478.143)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(189.089.833.772)	388.812.305.346
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(21.481.070.953)	(285.863.315)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.683.507.615)	(2.753.872.340)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.857.877.792)	(13.272.632.395)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(296.400.000)	(547.432.734)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		252.769.973.818	(128.360.562.926)
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		(2.747.648.654)	(489.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(7.400.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		3.584.800.000	885.200.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		5.049.452.260	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.354.806.386	409.522.149
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		7.941.409.992	(6.594.277.851)
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		27.397.550.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		231.947.221.406	299.373.932.702
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(334.011.423.975)	(283.085.087.841)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.010.844.944)	(23.974.724.336)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(84.677.497.513)	(7.685.879.475)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 51 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		176.033.886.297	(142.640.720.252)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		231.560.640.146	257.933.780.870
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(1.432.563)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	407.594.526.443	115.291.628.055

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022

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

(Theo giấy ủy quyền số 02/2022/UQ-CNG)

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 21 lần thay đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 21 ngày 31/07/2021 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **228.161.440.000 đồng** (Hai trăm hai mươi tám tỷ, một trăm sáu mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 22.816.144 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu 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. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 như sau:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường |
|---------------------------------------|--|

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 giữa niên độ kèm theo)

- | | |
|--|---|
| | 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, Tp. 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, Tp. 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, Tp. 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: 67,65% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (**) |

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,65%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,5%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,45% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42%.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 75,05%, 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 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 2,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 2,85% và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 4,75%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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 TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| 3. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |

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 giữa niên độ kèm theo)

- | | |
|---|---|
| 4. Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
Hoạt động chính: Dịch vụ
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30% |
|---|---|

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.

6. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ hoạt động 30/6/2022 công ty có 98 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 105 nhân viên)

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

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ này.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi 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 giữa niên độ kèm theo)

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 giữa niên độ của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 sẽ 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**

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.

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 giữa niên độ kèm theo)

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 thuế 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 xác định 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, 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 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

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

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- + Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- + Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc.

b) 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 bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được

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 giữa niên độ kèm theo)

ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. 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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

c) Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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 giữa niên độ kèm theo)

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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 mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại ngày 30/6/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp 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 hợp nhất giữa niên độ 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, Thông tư số 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, 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 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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 do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

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:

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 giữa niên độ kèm theo)

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao <năm>
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 49
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	03

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

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

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, Thông tư số 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, 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 và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

Chương trình phần mềm

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

Quyền sử dụng đất

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí môi giới bán hàng, chi phí thuê văn phòng và các khoản chi phí chờ phân bổ khác.

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 giữa niên độ kèm theo)

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

Chi phí môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

Chi phí thuê văn phòng: Chi phí trả trước thuê văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời gian thuê.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và vật tư có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

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 và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- 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 là đơn vị độc lập với người mua.

- 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

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

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

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 5% trên giá trị đã quyết toán. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

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 giữa niên độ kèm theo)

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành, chi phí lãi vay phải trả và các khoản trích trước khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định căn cứ vào lãi suất, thời hạn trên hợp đồng vay.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

Vốn khác của chủ sở hữu là khoản công ty con trả cổ tức cho công ty mẹ bằng cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này 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.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu xây dựng, lắp đặt, doanh thu bán hàng hóa, doanh thu cung cấp dịch vụ, cho thuê thiết bị, văn phòng và Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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 giữa niên độ kèm theo)

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;

Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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 kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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;

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 giữa niên độ kèm theo)

- 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.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức 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.

17. 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 giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác 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)***

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%.

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

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 giữa niên độ kèm theo)

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 giữa niên độ**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền	82.375.526.443	207.341.640.146
Tiền mặt	1.998.005.754	2.847.025.835
Tiền gửi ngân hàng	80.377.520.689	204.494.614.311
Các khoản tương đương tiền (*)	325.219.000.000	24.219.000.000
Cộng	407.594.526.443	231.560.640.146

(*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân với lãi suất từ 2.9%/năm đến 3%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị 24.219.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân được dùng làm tài sản đảm bảo để phát hành bảo lãnh thực hiện hợp đồng số GI21BL3180 ngày 30/8/2021, bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành đến hết ngày 06/9/2026.

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2022		01/01/2022		Đơn vị tính: VND		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc		Dự phòng	
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	(43.428)	17.000	60.428	(45.528)	14.900	
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>	<i>60.428</i>	<i>(43.428)</i>	<i>17.000</i>	<i>60.428</i>	<i>(45.528)</i>	<i>14.900</i>	
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	(43.428)	17.000	60.428	(45.528)	14.900	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn							
				30/6/2022		01/01/2022	
Ngắn hạn				Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng				26.000.000.000	26.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
Cộng				26.000.000.000	26.000.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>							
				30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi số (*)	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi số (*)	Giá trị ghi số (*)
Công ty TNHH Kính Thánh Nam	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129	1.328.183.129
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thánh Nam (1)	-	-	-	5.781.900.000	2.036.485.061	7.818.385.061	7.818.385.061
Công ty TNHH BMS Thánh Nam	4.311.878.500	(2.009.901.399)	2.301.977.101	4.311.878.500	(1.915.004.832)	2.396.873.668	2.396.873.668
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	245.024.891	845.024.891	600.000.000	208.418.008	808.418.008	808.418.008
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden (2)	300.000.000	(1.304.772)	298.695.228	-	-	-	-
Cộng	7.281.878.500	(2.507.998.151)	4.773.880.349	12.763.778.500	(411.918.634)	12.351.859.866	12.351.859.866



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)*

(1) Trong kỳ, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam cho Ông Bùi Đức Tấn theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HDCN ngày 30/3/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam.

(2) Trong kỳ, Công ty góp vốn vào Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden với số tiền 300.000.000 đồng tương ứng với 30% tỷ lệ sở hữu theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 03/2022-NQ/HĐQT-CNG ngày 30/3/2022.

(*) 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.

Đầu tư vào đơn vị khác (i)

	30/6/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(46.950.711)	503.049.289	550.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	500.000.000
Công ty CP Đầu tư King's Land (iii)	-	-	-	5.049.452.260
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Cộng	5.690.377.888	(260.710.502)	5.429.667.386	10.739.830.148

(i) Tại thời điểm 30/6/2022, 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 giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 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.

(iii) Trong kỳ, Công ty đã rút toàn bộ vốn đầu tư từ Công ty CP Đầu tư King's Land theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2022-BB/HĐQT-CNG ngày 12/01/2022 và các biên bản thỏa thuận về việc rút vốn. Tại ngày 30/6/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư King's Land.

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

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

- Công ty TNHH Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- 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 thi công công trình.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden: Không phát sinh giao dịch.

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	5.496.271.446	-	12.206.265.292	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	30.032.182.758	-	31.665.344.000	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Telin	152.494.036	-	2.273.135.184	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	5.244.581.302	-	5.443.899.420	-
Công ty Cổ phần Ivlанд	176.706.312.483	-	156.023.938.875	-
Quách Công Bắc	1.118.095.772	-	18.831.192.639	-
Các đối tượng khác	93.947.625.401	(9.919.245.185)	101.178.415.332	(16.960.113.647)
Cộng	312.697.563.198	(9.919.245.185)	327.622.190.742	(16.960.113.647)

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

	30/6/2022		01/01/2022	
	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 Đầu tư sinh thái Đại Dương	15.307.188.980	-	-	-
Các đối tượng khác	13.118.662.753	(49.335.889)	9.999.549.511	(49.335.889)
Cộng	32.100.109.054	(49.335.889)	13.673.806.832	(49.335.889)

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

	30/6/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Hoàng Anh Tú (*)	50.000.000	-	3.316.110.000	-
	-	-	2.584.800.000	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Nguyễn Ngọc Thành (**)	-	-	681.310.000	-
Các đối tượng khác	50.000.000	-	50.000.000	-
b) Dài hạn	1.582.524.000	-	901.214.000	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520.000.000	-	520.000.000	-
Nguyễn Ngọc Thành (**)	681.310.000	-	-	-
Các đối tượng khác	381.214.000	-	381.214.000	-
Cộng	1.632.524.000	-	4.217.324.000	-

(*) Khoản cho vay theo kế ước vay tiền ngày 15/03/2021 và ngày 31/12/2021, thời hạn cho vay lần lượt 5 tháng và 6 tháng, lãi suất lần lượt 5%/năm và 6,8%/năm. Khoản cho vay đã tất toán trong kỳ.

(**) Kế ước cho vay ngày 17/05/2020 với số tiền cho vay là 681.310.000 đồng, lãi suất 6,8%/năm thanh toán khi đáo hạn, khoản cho vay không có tài sản đảm bảo. Phụ lục ngày 01/01/2022 gia hạn thời hạn vay đến 31/12/2023.

6. Phải thu khác

	30/6/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	66.748.417.094	(555.160.174)	107.707.869.111	(542.697.711)
<i>Tạm ứng</i>	<i>21.415.937.100</i>	<i>(555.160.174)</i>	<i>63.343.913.864</i>	<i>(542.697.711)</i>
Đinh Thị Minh Hằng (***)	1.628.584.098	-	-	-
Nguyễn Công Hiền (***)	6.222.210.583	-	45.548.800.000	-
Các đối tượng khác	13.565.142.419	(555.160.174)	17.795.113.864	(542.697.711)
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	<i>934.618.707</i>	-	<i>953.068.707</i>	-
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	910.068.707	-	910.068.707	-
Các đối tượng khác	24.550.000	-	43.000.000	-
<i>Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay</i>	<i>715.923.532</i>	-	<i>283.259.695</i>	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>43.681.937.755</i>	-	<i>43.127.626.845</i>	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	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	6.893.937.755	-	6.339.626.845	-
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	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

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	68.307.287.532	(555.160.174)	109.266.739.549	(542.697.711)

(*) 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 30/06/2022, 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.

(***) Các khoản tạm ứng để phục vụ chỉ cho các dự án, công trình.

7. Nợ xấu	30/6/2022		01/01/2022	
	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	15.858.574.402	5.939.329.217	44.530.372.871	27.570.259.224
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	276.059.605	-	2.645.660.891	-
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	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.533.669.507	-	1.533.669.507	-
Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	286.082.004	-	286.082.004	-
Cục Thuế tỉnh Yên Bái	25.802.991	-	25.802.991	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH MTV	1.574.946.164	-	1.574.946.164	472.483.849
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	-	3.441.611.192	848.824.012
Công ty CP Tổng Công ty Mbland	-	-	15.623.726.000	10.936.608.200
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	5.269.375.000	3.688.562.500	11.024.375.000	11.024.375.000

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4.182.045.803	2.091.022.901	4.182.045.803	4.182.045.803
Các đối tượng khác	2.182.927.023	159.743.816	1.960.829.060	105.922.360
<i>Tạm ứng</i>	<i>555.160.174</i>	-	<i>542.697.711</i>	-
Các đối tượng khác	555.160.174	-	542.697.711	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>73.976.413</i>	<i>24.640.524</i>	<i>73.976.413</i>	<i>24.640.524</i>
Các đối tượng khác	73.976.413	24.640.524	73.976.413	24.640.524
Cộng	16.487.710.989	5.963.969.741	45.147.046.995	27.594.899.748

8. Hàng tồn kho

	30/6/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.335.649.432.391	-	1.542.717.271.586	-
Hàng hóa	6.618.291.558	-	1.270.961.706	-
Cộng	1.342.267.723.949	-	1.543.988.233.292	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Văn Dương với giá trị 1.194.867.421.971 đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 30/6/2022	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	-	202.439.682	202.439.682
Khấu hao trong kỳ	-	31.235.835	31.235.835
Số dư ngày 30/6/2022	-	233.675.517	233.675.517
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	3.153.499.999	164.077.308	3.317.577.307
Tại ngày 30/6/2022	3.153.499.999	132.841.473	3.286.341.472

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 144.611.990 đồng (Tại ngày 31/12/2021: 144.611.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (tại ngày 31/12/2021: 3.153.499.999 đồng).

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 giữa niên độ kèm theo)

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi 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	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2022	42.024.751.289	18.381.235.639	24.029.920.399	1.723.869.998	1.289.000.000	87.448.777.325	
Mua trong kỳ	-	-	2.708.820.000	-	-	2.708.820.000	
Số dư ngày 30/6/2022	42.024.751.289	18.381.235.639	26.738.740.399	1.723.869.998	1.289.000.000	90.157.597.325	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2022	12.772.538.656	16.065.796.646	13.815.039.177	1.394.945.817	1.289.000.000	45.337.320.296	
Khấu hao trong kỳ	636.169.886	328.420.068	1.442.034.753	36.688.186	-	2.443.312.893	
Số dư ngày 30/6/2022	13.408.708.542	16.394.216.714	15.257.073.930	1.431.634.003	1.289.000.000	47.780.633.189	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2022	29.252.212.633	2.315.438.993	10.214.881.222	328.924.181	-	42.111.457.029	
Tại ngày 30/6/2022	28.616.042.747	1.987.018.925	11.481.666.469	292.235.995	-	42.376.964.136	

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.223.936.622 đồng (tại ngày 31/12/2021: 22.223.936.622 đồng).

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 30.323.239.302 đồng (tại ngày 31/12/2021: 33.128.294.118 đồng).

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

11. Chi phí trả trước

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	39.614.416.335	18.701.067.994
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	436.878.794	112.092.342
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	38.904.454.378	18.289.838.311
Chi phí đo đạc chính lý bản đồ địa chính	149.123.000	270.502.000
Chi phí trả trước khác	123.960.163	28.635.341
b) Dài hạn	2.284.529.514	1.716.806.902
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.268.096.892	1.700.161.099
Chi phí trả trước thuê văn phòng	16.432.622	16.645.803
Cộng	41.898.945.849	20.417.874.896

12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng	38.828.654	-
Cộng	38.828.654	-

13. Phải trả người bán

	30/6/2022		01/01/2022	
	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	13.849.791.949	13.849.791.949	3.108.648.510	3.108.648.510
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	10.435.322.291	10.435.322.291	16.881.017.149	16.881.017.149
Công ty TNHH Thương mại vận tải Chính Hưng	1.559.034.833	1.559.034.833	1.559.034.833	1.559.034.833
Công ty TNHH MTV Xây dựng và Vận tải Sơn Hà	2.856.382.318	2.856.382.318	3.886.943.652	3.886.943.652
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	11.839.124.273	11.839.124.273	17.470.295.629	17.470.295.629
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	4.158.519.904	4.158.519.904	14.930.564.123	14.930.564.123
Công ty Cổ phần Ivland	239.963.040.886	239.963.040.886	137.870.161.443	137.870.161.443

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	12.906.516.403	12.906.516.403	21.037.515.386	21.037.515.386
Công ty TNHH Tân Phát Vượng	16.508.242.025	16.508.242.025	-	-
Công ty TNHH VN Times	15.590.658.588	15.590.658.588	3.263.369.551	3.263.369.551
Công ty CP Hanel Mirolin	17.769.770.755	17.769.770.755	-	-
Các đối tượng khác	100.960.146.666	100.960.146.666	122.894.971.439	122.894.971.439
Cộng	448.396.550.891	448.396.550.891	342.902.521.715	342.902.521.715

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

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
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	2.460.421.374	2.544.421.374
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	653.915.022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	4.505.187.801	4.505.187.801
Công ty Cổ phần Ivland	3.054.280.579	-
Hoàng Nguyễn Hồng Ngọc (CM1-32)	-	11.776.211.806
Hồ Thị Anh Yến (CM2-37)	-	15.764.977.369
Lê Hoàng Khánh Linh (CM2-18)	12.293.170.245	12.289.463.441
Lê Hồng Long (CM3-40)	12.484.354.605	12.484.354.605
Nguyễn Thảo Hiền (CM1-01)	-	13.146.918.065
Nguyễn Thị Minh Hà	8.966.085.936	13.932.885.010
Nguyễn Thị Thanh Vân	6.150.098.520	12.150.971.369
Trần Thị Diễm Thu (CM4-51)	-	12.134.170.023
Trương Minh Thảo (CM4-28)	-	9.072.615.460
Võ Văn Tài	3.411.055.864	13.111.526.535
Hồ Ngọc Phan (CM3-70) (CM4-29)	10.377.641.876	-
Các đối tượng khác	396.870.049.890	324.190.121.814
Cộng	464.717.564.730	461.902.957.734

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

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	526.547.109	2.956.428.509
Thuế thu nhập doanh nghiệp	32.497.853.212	15.860.750.991
Thuế thu nhập cá nhân	463.973.092	377.238.249

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	33.574.339.094	19.280.383.430
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	721.283.882	185.397.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp	56.614.920	505.398.434
Thuế thu nhập cá nhân	1.065.996.936	1.079.445.204
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	51.938.510	51.938.510
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
Cộng	1.897.834.249	1.824.180.066
16. Chi phí phải trả		
	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	17.926.619	3.980.841
Trích trước lãi vay vốn hóa công trình	213.154.398	431.887.623
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	74.648.350.059	243.585.980.803
Chi phí phải trả khác	20.454.546	20.454.546
Cộng	74.899.885.622	244.042.303.813
17. Doanh thu chưa thực hiện		
	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.812.024.157	403.800.625
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	357.600.157	403.800.625
Doanh thu nhận trước dịch vụ nhà dân đã nhận bàn giao	1.454.424.000	-
b) Dài hạn	15.705.132.732	15.868.043.486
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.705.132.732	15.868.043.486
Cộng	17.517.156.889	16.271.844.111
18. Dự phòng phải trả		
	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	179.569.899	-
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	179.569.899	-
b) Dài hạn	979.714.809	979.714.809
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	979.714.809	979.714.809
Cộng	1.159.284.708	979.714.809

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

19. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	280.002.974.019	280.002.974.019	232.358.271.408	330.759.186.272	378.403.888.883	378.403.888.883
<i>Vay ngắn hạn</i>	223.332.690.686	223.332.690.686	231.947.221.406	274.312.103.602	265.697.572.882	265.697.572.882
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	58.504.636.291	58.504.636.291	81.920.426.752	101.128.000.000	77.712.209.539	77.712.209.539
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ (2)	1.199.156.800	1.199.156.800	1.199.156.800	1.123.000.000	1.123.000.000	1.123.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (3)	4.240.184.850	4.240.184.850	4.240.184.850	2.862.177.804	2.862.177.804	2.862.177.804
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (4)	820.121.498	820.121.498	820.121.498	1.601.666.132	1.601.666.132	1.601.666.132
Các cá nhân	158.568.591.247	158.568.591.247	143.767.331.506	167.597.259.666	182.398.519.407	182.398.519.407
<i>Đình Thị Minh Hằng (5)</i>	-	-	-	4.003.000.000	4.003.000.000	4.003.000.000
<i>Vay các cá nhân tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (6)</i>	133.080.584.247	133.080.584.247	139.817.331.506	162.694.259.666	155.957.512.407	155.957.512.407
<i>Đặng Thu Vinh (5)</i>	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	22.000.000.000	22.000.000.000
<i>Vay các cá nhân khác (5)</i>	3.488.007.000	3.488.007.000	3.950.000.000	900.000.000	438.007.000	438.007.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	56.670.283.333	56.670.283.333	411.050.002	56.447.082.670	112.706.316.001	112.706.316.001
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (7)	-	-	-	133.316.000	133.316.000	133.316.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (8)	113.333.335	113.333.335	-	141.666.670	255.000.005	255.000.005

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (9)	105.600.000	105.600.000	-	105.600.000	211.200.000	211.200.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (10)	532.949.998	532.949.998	411.050.002	218.100.000	339.999.996	339.999.996
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11)	55.848.400.000	55.848.400.000	-	55.848.400.000	111.696.800.000	111.696.800.000
Vay các cá nhân khác (5)	70.000.000	70.000.000	-	-	70.000.000	70.000.000
b) Vay dài hạn	225.152.845.608	225.152.845.608	67.798.681	3.663.287.705	228.748.334.632	228.748.334.632
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>223.302.876.062</i>	<i>223.302.876.062</i>	<i>-</i>	<i>411.050.002</i>	<i>223.713.926.064</i>	<i>223.713.926.064</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (9)	88.000.000	88.000.000	-	-	88.000.000	88.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (10)	-	-	-	411.050.002	411.050.002	411.050.002
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11)	223.214.876.062	223.214.876.062	-	-	223.214.876.062	223.214.876.062
<i>Vay dài hạn cá nhân (5)</i>	<i>1.849.969.546</i>	<i>1.849.969.546</i>	<i>67.798.681</i>	<i>3.252.237.703</i>	<i>5.034.408.568</i>	<i>5.034.408.568</i>
Đào Ngọc Thanh	-	-	-	3.202.634.589	3.202.634.589	3.202.634.589
Vay các cá nhân khác	1.849.969.546	1.849.969.546	67.798.681	49.603.114	1.831.773.979	1.831.773.979
Cộng	505.155.819.627	505.155.819.627	232.426.070.089	334.422.473.977	607.152.223.515	607.152.223.515

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

(1) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1654947/HĐTD ngày 15/10/2021 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 190.000.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần kẻ 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.

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 giữa niên độ kèm theo)

- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.1162.250522 ngày 21/06/2022; hạn mức cho vay 1,2 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là bất động sản tại Căn hộ B20-08 Khu chung cư thương mại cao cấp Bầu Thạc Gián, P.Thạc Gián, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, chủ sở hữu là Bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh trị giá 1.759.680.000 đồng, lãi suất được quy định trong Khế ước nhận nợ.
- (3) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/6042089/HĐTD ngày 14/10/2021, hạn mức tín dụng 18 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức đến ngày 14/10/2022. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 016042089-03102019/HDTG ngày 03/10/2019 và 026042089-03102019/HDTG ngày 03/10/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long, tổng giá trị là 6 tỷ đồng.
- (4) Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim theo hợp đồng cấp hạn mức số 333/22/TD/SME/082 ngày 01/07/2022 cùng phụ lục hợp đồng số PLHD.1/333/22/TD/SME/082 ngày 01/07/2022 kế thừa hợp đồng cấp hạn mức số 3308/21/TD-TT/IL.19 ngày 09/06/2021 cùng phụ lục hợp đồng số 01.3308/21/PLTD-TT/IL.19 ngày 09/06/2021 đã hết hạn vào ngày 09/06/2022; hạn mức cho vay 1.606.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chính; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn vay được ghi trên mỗi Giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thừa đất số 66b, tờ bản đồ số 69 tại thôn Phan Xá, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội và nhà ở gắn liền với đất, chủ sở hữu là Ông Nguyễn Tuấn Hùng.
- (5) Các khoản vay của các cá nhân với thời hạn vay trên, dưới 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân, lãi nhập gốc.
- (6) 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 hai bên cùng thống nhất vào cuối kỳ thanh toán trước khi ký hợp đồng thanh lý. Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo. Khoản vay đã tất toán trong kỳ.
- (7) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 5/87.17.806.HĐTD ngày 19/6/2017 với khoản cấp vay vốn trung hạn với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thả nổi, phương pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kèm khế 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. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.
- (8) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 1110/2017/HĐTD/TTBMB/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội. Khoản vay với số tiền 1.700.000.000 đồng lãi suất 7,8%/năm với mục đích mua xe ô tô For Explorer và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

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 giữa niên độ kèm theo)

(9) Hợp đồng tín dụng số 171/2018/HETDTH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay để đầu tư tài sản cố định. Mua xe ô tô con nhãn hiệu KIA Grand Sedona mới 100%, lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là 7,9%/năm, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi 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 KIA(Số khung: RNYHYH51A6JC125797; số máy G6DFJ719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng.

(10) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 954/2018/HDTD/LDM/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long. 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 ô tô Samco Felix và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

(11) Khoản vay dài hạn giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10780777/HETD ngày 20/1/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giai đoạn 1-khu phức hợp Thủy 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. 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 thả nổi, 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 VND 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/HETD ngày 20/12/2019.

- Kế ước nhận nợ ngày 06/09/2019 với tổng số tiền vay là 1.988.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, khoản vay được ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay 9,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4%/năm. Mục đích khoản vay mua xe ô tô xi téc phun nước mã hiệu DONGFENG và 1 ô tô chassis hiệu Thaco Auman để phục vụ hoạt động của Công ty; Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/10780777 ngày 06/09/2019.

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

20. Phải trả khác

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn	59.018.955.939	64.316.159.724
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	645.698.153	895.325.482
Phải trả, phải nộp khác	43.061.257.786	61.670.834.242
<i>Phạm Mạnh Long (1)</i>	25.804.500.000	25.804.500.000
<i>Lê Thị Vân Anh (1)</i>	5.983.500.000	5.983.500.000
<i>Nguyễn Thế Vinh (2)</i>	-	7.500.000.000
<i>Phạm Cao Sơn (3)</i>	2.250.000.000	2.250.000.000
<i>Công ty Cổ phần Ivlанд (4)</i>	29.543.878	10.251.628.904
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	8.993.713.908	9.881.205.338
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (5)	15.312.000.000	1.750.000.000
b) Dài hạn	26.913.928.409	145.731.381.072
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.913.928.409	145.731.381.072
<i>Đào Ngọc Thanh (6)</i>	6.131.741.484	8.203.916.484
<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 (7)</i>	1.235.941.143	1.235.941.143
<i>Công ty Cổ phần Ivlанд (4)</i>	2.370.000.000	111.945.302.275
<i>Chi phí bảo trì nhà ở</i>	4.567.524.612	-
<i>Các đối tượng khác (8)</i>	12.310.000.000	24.047.500.000
Cộng	85.932.884.348	210.047.540.796

(1) 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.

(2) 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. Tại ngày 30/6/2022 Công ty không còn là đơn vị nhận ủy thác đầu tư của Ông Nguyễn Thế Vinh.

(3) 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 10/7/2018.

(4) Hợp đồng hợp tác giữa Công ty với Công ty Cổ phần Ivlанд theo hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư Dự Án Eco Garden số 2701/2021/HĐHT/CAPITAL-IVLAND ngày 27/01/2021. Dự Án Eco Garden là Dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Giá trị vốn góp theo hợp đồng là 72.526.000.000 đồng. Thời gian góp vốn từ 2 đến 3 năm tính từ ngày bên B góp đủ theo giá trị hợp đồng này. Phương thức phân chia lợi nhuận mỗi bên được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận tại mỗi thời điểm khác nhau, theo thỏa thuận giữa các bên (nếu có).

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Giá trị vốn góp đầu tư tại 30/06/2022 là 2.370.000.000 đồng và Công ty phải trả thêm cho Ivländ khoản lãi 29.543.878 đồng, tương ứng với lãi suất 5%/năm theo Phụ lục hợp đồng hợp tác số 05 ngày 20/9/2021.

(5) Là các khoản đặt cọc mua nhà và ký quỹ thi công căn hộ.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Hợp đồng hợp tác giữa Công ty với các cá nhân theo các hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư Dự Án Eco Garden. Dự Án Eco Garden là Dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Giá trị vốn góp theo từng hợp đồng với các cá nhân. Thời gian góp vốn từ 02 năm đến 03 năm tính từ ngày bên B góp đủ theo giá trị hợp đồng này. Phương thức phân chia lợi nhuận mỗi bên được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận tại mỗi thời điểm khác nhau, theo thỏa thuận giữa các bên (nếu có).

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 GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 30/6/2022

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

21. Vốn chủ sở hữu	Khoản mục	Đơn vị tính: VND				
		Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					Cộng	
	Số dư ngày 01/01/2021	215.248.690.000	509.724.891	1.888.139.668	75.090.821.349	292.737.375.908
	Tăng vốn năm trước	12.912.750.000	-	-	-	12.912.750.000
	Lãi trong năm trước	-	-	-	51.887.151.704	51.887.151.704
	Phân phối các quỹ	-	-	-	(3.885.331.996)	(3.885.331.996)
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(12.912.750.000)	(12.912.750.000)
	Tăng do tiếp tục đầu tư vào các công ty con sau ngày kiểm soát	-	-	-	3.190.881	3.190.881
	Số dư ngày 31/12/2021	228.161.440.000	509.724.891	1.888.139.668	110.183.081.938	340.742.386.497
	Lãi trong kỳ này	-	-	-	151.303.776.731	151.303.776.731
	Phân phối các quỹ	-	-	-	(10.021.700.686)	(10.021.700.686)
	Giảm do cổ tức trả cho các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	-	-	(3.123.763.634)	(3.123.763.634)
	Giảm khác (*)	-	-	-	(17.623.379.475)	(17.623.379.475)
	Số dư ngày 30/6/2022	228.161.440.000	509.724.891	1.888.139.668	230.718.014.874	461.277.319.433

(*) Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty con (Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital) sau ngày kiểm soát.

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	37.804.960.000	37.804.960.000
Đào Ngọc Thanh	67.101.890.000	63.303.670.000
Đào Thu Thủy	11.914.190.000	11.239.810.000
Các cổ đông khác	111.340.400.000	115.813.000.000
Cộng	228.161.440.000	228.161.440.000

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	228.161.440.000	215.248.690.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	228.161.440.000	215.248.690.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	22.816.144	22.816.144
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	22.816.144	22.816.144
- Cổ phiếu phổ thông	22.816.144	22.816.144
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22.816.144	22.816.144
- Cổ phiếu phổ thông	22.816.144	22.816.144
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/6/2022
Quỹ đầu tư phát triển	16.947.445.097	5.010.850.343	-	21.958.295.440
Cộng	16.947.445.097	5.010.850.343	-	21.958.295.440

*** 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 chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

	30/6/2022	01/01/2022
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.495,24	1.743,45
	<u>30/6/2022</u>	<u>01/01/2022</u>
	VND	VND
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	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 giữa niên độ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng	156.637.670.385	121.519.097.219
Doanh thu cung cấp dịch vụ	43.367.131.768	9.959.733.715
Doanh thu bán hàng hóa	4.681.940.226	19.093.711.651
Doanh thu bán hàng bất động sản	660.403.105.845	-
Cộng	<u><u>865.089.848.224</u></u>	<u><u>150.572.542.585</u></u>

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	129.891.131.815	103.531.222.776
Giá vốn cung cấp dịch vụ	38.878.461.927	7.690.940.841
Giá vốn hàng hóa đã bán	4.207.264.385	17.313.817.019
Giá vốn bán bất động sản	354.504.049.247	-
Cộng	<u><u>527.480.907.374</u></u>	<u><u>128.535.980.636</u></u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.787.469.373	880.067.511
Cổ tức, lợi nhuận được chia	850	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

	255.078	-
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ		
Cộng	2.787.725.301	880.067.511
4. Chi phí tài chính		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Chi phí lãi vay	2.768.820.426	2.875.999.463
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(232.692.661)	29.505.663
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	4.927.435.061	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ	314.299	1.432.563
Cộng	7.463.877.125	2.906.937.689
5. Thu nhập khác		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Thu nhập từ xử lý nợ phải trả	183.628	377.563.810
Các khoản thu nhập khác	107.192.750	36.500.511
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	486.170.271	-
Cộng	593.546.649	414.064.321
6. Chi phí khác		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	32.226.475	133.531.876
Xử lý công nợ	18.530.877	203.702
Các khoản chi phí khác	162.270.500	125.170.712
Cộng	213.027.852	258.906.290
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>66.210.010.585</i>	<i>227.055.008</i>
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	116.035.008
Chi phí dịch vụ mua ngoài	66.040.310.585	111.020.000
Chi phí khác bằng tiền	169.700.000	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	29.981.265.570	14.427.054.186
Chi phí nhân viên quản lý	15.060.635.825	8.634.846.489
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	52.923.924	161.304.155
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	672.088.195	314.457.251
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.351.217.936	1.185.287.334
Thuế, phí, lệ phí	75.053.983	44.013.939
Chi phí dự phòng	4.368.183.291	365.183.302
Chi phí dịch vụ mua ngoài	677.919.398	868.981.743
Chi phí khác bằng tiền	7.723.243.018	2.852.979.973
<i>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(11.396.589.290)	(2.500.000)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.396.589.290)	(2.500.000)
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	224.872.113.714	183.143.497.480
Chi phí nhân công	69.639.081.770	42.124.572.074
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.474.548.728	2.321.157.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.157.852.595	164.708.129.347
Chi phí khác bằng tiền	12.871.160.531	19.050.395.767
Cộng	421.014.757.338	411.347.752.143
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	50.943.763.527	3.241.414.591
Cộng	50.943.763.527	3.241.414.591
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.646.258.430	117.420.928
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(661.897.981)	(1.138.777.659)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	984.360.449	(1.021.356.731)

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đồng phổ thông của Công ty mẹ	151.303.776.731	3.702.098.665
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	151.303.776.731	3.702.098.665
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	22.816.144	21.524.869
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.631	172

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	151.303.776.731
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	22.816.144
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	2.737.596
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	5.921

(i) Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-CNG ngày 27/04/2022 và theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 02/2022/BC/CNG ngày 02/7/2022 thì Công ty đã phân phối 2.737.596 cổ phiếu cho 2.296 cổ đông.

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai	71.367.033	
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	67.798.681	
- Thuế TNCN khấu trừ chi phí lãi vay	3.568.352	
	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	231.947.221.406	299.373.932.702
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	231.947.221.406	299.373.932.702

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	334.011.423.975	283.085.087.841
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	334.011.423.975	283.085.087.841

VIII. Những thông tin khác

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

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ-CNG ngày 27/4/2022, Công ty dự kiến chi trả cổ tức năm 2021 bằng cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến hết 31/12/2021 với số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm 2.737.937 cổ phiếu, tỷ lệ thực hiện quyền 25:3 (Cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng với 1 quyền, 25 quyền được nhận 3 cổ phiếu mới phát hành để trả cổ tức) và theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 02/2022/BC/CNG ngày 02/7/2022 thì Công ty đã phân phối 2.737.596 cổ phiếu cho 2.296 cổ đông.

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 TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
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
Ông Trần Trọng Đại
Bà Đặng Thu Vịnh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên nhận góp vốn (i)
Đồng chủ sở hữu
Chủ tịch HĐQT (ii)
Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng
Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

(i) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland. Tại ngày 24/5/2022, Bà Đinh Thị Minh Hằng đã nộp đơn xin từ nhiệm tuy nhiên chưa có nghị quyết phê duyệt của hội đồng cổ đông.

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

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

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Bán hàng	(23.750.011)	7.268.188.486
Công ty TNHH BMS Thành Nam	42.400.456	47.049.216

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	110.029.029	128.948.969
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	(176.179.496)	7.092.190.301
Mua hàng	10.597.457.069	10.758.803.636
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	10.597.457.069	10.758.803.636
Nhận các khoản vay	-	25.828.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	14.003.000.000
Ông Trần Trọng Đại	-	11.825.000.000
Trả gốc vay	7.255.237.703	50.980.152.059
Ông Trần Trọng Đại	-	39.526.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	4.052.603.114	11.000.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	3.202.634.589	454.152.059
Chi phí lãi vay	-	137.252.134
Ông Đào Ngọc Thanh	-	135.408.698
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.843.436
Góp vốn	300.000.000	-
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	300.000.000	-
b) Số dư với các bên liên quan	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng	4.700.980.380	7.859.266.349
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.276.728	5.586.982
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.901.029.552	1.870.911.176
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	295.674.100	3.482.768.191
Trả trước cho người bán	321.498.524	240.000.000
Công ty CP Đầu tư King's Land	-	240.000.000
Công ty CP kiến trúc cảnh quan Cotana Green	321.498.524	-
Tạm ứng	3.145.574.933	1.056.296.934
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.628.584.098	404.814.655
Ông Trần Trọng Đại	875.890.835	10.382.279
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Các khoản phải thu khác	7.300.000	275.400.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	268.100.000

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Phải trả người bán	14.330.565.637	22.834.151.580
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	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	10.468.943.291	18.982.979.234
Người mua trả tiền trước	2.460.421.374	5.271.262.924
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	2.460.421.374	5.271.262.924
Các khoản phải trả khác	6.226.462.654	8.301.337.654
Ông Đào Ngọc Thanh	6.131.741.484	8.206.616.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Các khoản vay	22.000.000.000	54.155.747.464
Ông Đào Ngọc Thanh	-	3.408.722.898
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.046.024.566
Ông Trần Trọng Đại	-	27.701.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	22.000.000.000	22.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	31.778.640	39.605.370
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	31.778.640	39.605.370

c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.318.259.480	622.375.369
Cộng	1.318.259.480	622.375.369

Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong 6 tháng đầu năm cụ thể như sau:

	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/6/2021 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	1.044.397.942	324.961.494
Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc	112.500.000	15.000.000
Đinh Thị Minh Hằng Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính	266.233.846	44.944.000
Nguyễn Thị Thu Hương Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự	274.403.362	45.713.231
Trần Quang Quyền Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)	76.303.077	196.085.763
Lê Đình Đạo Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/02/2022)	-	23.218.500
Châu Trần Minh Khôi Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/02/2022)	314.957.657	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

<i>Thu nhập của Kế toán trưởng</i>		181.861.538	23.413.875
Trần Trọng Đại		181.861.538	23.413.875
<i>Thu nhập của Ban kiểm soát</i>		18.000.000	18.000.000
Hán Công Khanh	Trưởng ban kiểm soát	18.000.000	18.000.000
<i>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</i>		74.000.000	256.000.000
Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch	60.000.000	60.000.000
Đào Thu Thủy	Phó chủ tịch	-	196.000.000
Bùi Tiến Hùng	Thành viên	14.000.000	-
Cộng		1.318.259.480	622.375.369

3. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.19. trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối)

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

Công nợ tài chính

	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	505.155.819.627	607.152.223.515
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(407.594.526.443)	(231.560.640.146)
Nợ thuần	97.561.293.184	375.591.583.369
Vốn chủ sở hữu	632.570.743.441	423.663.986.202
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	15,42%	88,65%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số IV.2.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	30/6/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Tài sản tài chính</i>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.594.526.443	231.560.640.146

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Phải thu khách hàng và phải thu khác	370.530.445.371	419.386.118.933
Các khoản đầu tư tài chính	33.062.208.386	41.463.767.985
Cộng	811.187.180.200	692.410.527.064
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	505.155.819.627	607.152.223.515
Phải trả người bán và phải trả khác	534.329.435.239	552.950.062.511
Chi phí phải trả	74.899.885.622	244.042.303.813
Cộng	1.114.385.140.488	1.404.144.589.839

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của đồng tiền. Công ty không thực hiện biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi các đơn vị thuộc Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty chịu rủi ro về giá của công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư vào công cụ vốn. Các khoản đầu tư vào công cụ vốn được nắm giữ không phải cho mục đích kinh doanh mà cho mục đích chiến lược lâu dài. Công ty không có ý định bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

30/6/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	507.415.506.830	26.913.928.409	534.329.435.239
Chi phí phải trả	74.899.885.622	-	74.899.885.622
Các khoản vay	280.002.974.019	225.152.845.608	505.155.819.627

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	407.218.681.439	145.731.381.072	552.950.062.511
Chi phí phải trả	244.042.303.813	-	244.042.303.813
Các khoản vay	378.403.888.883	228.748.334.632	607.152.223.515

Ban Tổng giám đốc Công ty đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức trung bình. Tuy nhiên Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

30/6/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	407.594.526.443	-	407.594.526.443
Các khoản đầu tư tài chính	26.050.017.000	7.012.191.386	33.062.208.386
Phải thu khách hàng và phải thu khác	368.971.574.933	1.558.870.438	370.530.445.371

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	231.560.640.146	-	231.560.640.146
Các khoản đầu tư tài chính	30.316.124.900	11.147.643.085	41.463.767.985
Phải thu khách hàng và phải thu khác	417.827.248.495	1.558.870.438	419.386.118.933

Mẫu số B09a - DN/HN

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 giữa niên độ kèm theo)

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến 30/6/2021 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2022
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 02/2022/UQ-CNG)