

Số : 81/2023/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét
năm 2023 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2023

**Kính gửi: UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana; Mã chứng khoán: CSC xin trân trọng gửi lời chào đến Quý Ủy Ban và Quý Sở.

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN Công ty chúng tôi xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2023 so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2022 là:
196.530.902.526 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2023 là:
30.411.711.611 VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2023 của Công ty giảm: **166.119.190.915 VNĐ** so với cùng kỳ là do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Bán niên soát xét năm 2023	Bán niên soát xét năm 2022	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	64,401,941,150	337,608,940,850	(273,206,999,700)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	4,929,019,195	2,787,725,301	2,141,293,894
3	Chi phí tài chính	4.643.862.599	7,463,877,125	(2,820,014,526)
4	Chi phí bán hàng	10,248,408,063	66,210,010,585	(55,961,602,522)
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	9,225,237,461	50,943,763,527	(41,718,526,066)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm giảm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2023 của Công ty so với cùng kỳ.

Chúng tôi cam kết thông tin công bố trên là đúng sự thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung đã công bố.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- HĐQT (Báo cáo);
- Lưu VP Cty.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Đinh Thị Minh Hằng

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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023



HÀ NỘI, THÁNG 8 NĂM 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO 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 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 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 Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên

(*) Theo Công văn số 59/2023/CV-CNG ngày 29/6/2023 của Công ty về việc Công bố thông tin bất thường, Ông Nguyễn Đỗ Lăng đã bị cơ quan điều tra ra Quyết định khởi tố bị can, lệnh tạm giam liên quan đến việc Thao túng thị trường chứng khoán xảy ra tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Châu Á – Thái Bình Dương, Công ty Cổ phần Đầu tư Châu Á – Thái Bình Dương và Công ty Cổ phần Đầu tư IDJ Việt Nam.

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 Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc

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 sổ 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 01/2023/UQ-CNG ngày 04/01/2023)

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2023

Số: 2808.03 -23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2023

**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 2023, từ trang 05 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2023, 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 30/6/2023, 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.

Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.149.687.429.337	2.326.225.304.186
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	75.721.968.435	267.627.019.750
1. Tiền	111		48.500.803.865	90.908.019.750
2. Các khoản tương đương tiền	112		27.221.164.570	176.719.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	41.490.862.125	39.935.017.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44.878)	(43.428)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		41.490.846.575	39.935.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		401.907.390.375	434.715.273.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	309.914.982.761	357.856.985.986
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	14.618.401.749	16.271.652.660
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	20.472.524.000	9.332.524.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	68.718.581.714	62.453.350.288
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11.817.099.849)	(11.199.238.971)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.571.989.949.626	1.570.730.600.636
1. Hàng tồn kho	141		1.572.019.850.450	1.570.730.600.636
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(29.900.824)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		58.577.258.776	13.217.392.837
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	48.664.519.577	3.032.275.699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.042.821.340	7.756.168.144
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	2.869.917.859	2.428.948.994
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		65.194.374.723	66.853.380.278
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		371.880.000	1.558.870.438
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	371.880.000	1.558.870.438
II. Tài sản cố định	220		40.818.594.275	43.205.521.131
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	37.594.628.591	39.950.415.499
- Nguyên giá	222		90.213.960.961	90.157.597.325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(52.619.332.370)	(50.207.181.826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.223.965.684	3.255.105.632
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(296.051.305)	(264.911.357)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	1.251.966.951	1.017.693.771
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.251.966.951	1.017.693.771
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	13.062.269.727	12.076.523.311
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		7.632.602.341	6.646.855.925
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.690.377.888	5.690.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260.710.502)	(260.710.502)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.689.663.770	8.994.771.627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	2.716.257.024	3.616.390.468
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.973.406.746	5.378.381.159
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.214.881.804.060	2.393.078.684.464

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.430.873.722.868	1.595.059.381.009
I. Nợ ngắn hạn	310		1.313.061.462.772	1.449.456.729.179
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	361.906.649.778	436.940.823.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	425.622.911.040	368.965.690.792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	10.490.322.530	72.733.986.349
4. Phải trả người lao động	314		3.676.749.937	12.121.738.652
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	170.489.504.325	223.456.405.102
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	734.386.427	1.569.236.597
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	62.209.948.334	64.677.633.671
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	217.420.207.812	249.081.251.865
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18.	936.866.379	48.119.311
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59.573.916.210	19.861.843.738
II. Nợ dài hạn	330		117.812.260.096	145.602.651.830
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.321.339.493	15.542.221.978
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	14.536.178.976	15.454.649.582
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	87.178.858.690	113.439.601.113
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18.	775.882.937	1.166.179.157
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		784.008.081.192	798.019.303.455
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	784.008.081.192	798.019.303.455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311.747.190.000	255.537.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.747.190.000	255.537.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.637.512.556	1.888.139.668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		51.885.397.113	21.958.295.440
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		217.671.785.166	312.109.732.396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		198.435.640.822	69.672.891.765
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		19.236.144.344	242.436.840.631
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		198.556.471.466	206.016.011.060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.214.881.804.060	2.393.078.684.464

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/UQ-CNG)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 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 01/01/2023 đến 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	187.626.369.928	865.089.848.224
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		187.626.369.928	865.089.848.224
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	123.224.428.778	527.480.907.374
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		64.401.941.150	337.608.940.850
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	4.929.019.195	2.787.725.301
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	4.643.862.599	7.463.877.125
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.643.861.149	2.768.820.426
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		985.746.416	(59.594.456)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	10.248.408.063	66.210.010.585
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	18.631.018.255	18.584.676.280
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		36.793.417.844	248.078.507.705
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.410.096.156	593.546.649
13. Chi phí khác	32	VI.6.	161.590.515	213.027.852
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.248.505.641	380.518.797
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		38.041.923.485	248.459.026.502
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	9.225.237.461	50.943.763.527
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(1.595.025.587)	984.360.449
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		30.411.711.611	196.530.902.526
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		19.236.144.344	151.303.776.731
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		11.175.567.267	45.227.125.795
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	720	6.631
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	5.921

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/UQ-CNG)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 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 01/01/2023 đến 30/6/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		38.041.923.485	248.459.026.502
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.443.290.492	2.474.548.728
- Các khoản dự phòng	03		1.146.214.000	(7.081.528.761)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(27.720)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.914.737.891)	2.199.559.294
- Chi phí lãi vay	06		4.643.861.149	2.768.820.426
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		40.360.523.515	248.820.426.189
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		45.935.369.457	49.637.728.418
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.289.249.814)	201.720.509.343
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(85.574.592.002)	(189.089.833.772)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(44.732.110.434)	(21.481.070.953)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.519.037.892)	(2.683.507.615)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(70.548.887.860)	(33.857.877.792)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.685.328.402)	(296.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(122.053.313.432)	252.769.973.818
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		(290.636.816)	(2.747.648.654)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(18.630.846.575)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		5.935.000.000	3.584.800.000
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		3.783.013.105	2.354.806.386
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(9.203.470.286)	7.941.409.992
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		24.948.790.000	27.397.550.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		80.390.446.836	231.947.221.406
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(138.384.973.273)	(334.011.423.975)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(27.602.558.880)	(10.010.844.944)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(60.648.295.317)	(84.677.497.513)

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 50 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 01/01/2023 đến 30/6/2023
(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(191.905.079.035)	176.033.886.297
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		267.627.019.750	231.560.640.146
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		27.720	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	75.721.968.435	407.594.526.443

Hà Nội, ngày 24 tháng 8 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/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 24 lần thay đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 24 ngày 26/6/2023 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **311.747.190.000 đồng** (Ba trăm mười một tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 31.174.719 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; Đầu tư và 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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 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: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 66,68% (*)
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 66,68%, 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 0,48% 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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 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. Số lượng nhân viên

Tại ngày 30/6/2023 Công ty có 72 nhân viên đang làm việc (Tại ngày 31/12/2022 là 102 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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

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 riêng 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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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)

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

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

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

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

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)

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. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

5. 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 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

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)

mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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.

6. 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.

7. 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 giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Tại ngày 30/6/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ**8.1. 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.

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:

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

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)

Thiết bị dụng cụ quản lý

03 - 06

Tài sản cố định khác

03

8.2 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.

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.

9. 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 và các khoản chi phí trả trước khác.

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.

10. 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.

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. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 công trình, 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.

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)

15. 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 và doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ của Công trình khu nhà ở Camellia.

16. 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 trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty, Thông báo ngày đăng ký cuối cùng và xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán để nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

17. 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:

- 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; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

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)

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;
- 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;

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)

- 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.

18. 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.

19. 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.

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 hợp nhất giữa niên độ 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 chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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)

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 thuận.

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**

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Tiền	48.500.803.865	90.908.019.750
Tiền mặt	1.191.421.717	1.415.849.702
Tiền gửi ngân hàng	47.309.382.148	89.492.170.048
Các khoản tương đương tiền (*)	27.221.164.570	176.719.000.000
Cộng	75.721.968.435	267.627.019.750

(*) Các Khoản tương đương tiền là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng bao gồm của các hợp đồng sau:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân giá trị 24.219.000.000 VND, 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 06/9/2026.

- Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với giá trị 1.000.000.000 đồng, có kỳ hạn 3 tháng, lãi suất 3,2%/năm.

- Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long ngày 30/01/2023 với giá trị 1.000.000.000 đồng, kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 6%/năm, lãi trả cuối kỳ.

- Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội với giá trị gốc 1.000.000.000 đồng, lãi nhập gốc là 2.164.570 đồng, có kỳ hạn 01 tháng, lãi suất biến động theo từng thời kỳ, lãi nhập gốc.

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 01/01/2023 đến 30/6/2023

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	600.000.000	1.669.967.389	2.269.967.389	600.000.000	1.264.745.650	1.864.745.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	300.000.000	1.552.422.465	1.852.422.465	300.000.000	923.167.267	1.223.167.267
Cộng	7.281.878.500	350.723.841	7.632.602.341	7.281.878.500	(635.022.575)	6.646.855.925

(*) 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)

	30/6/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	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	(46.950.711)
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	-
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	(213.759.791)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	5.690.377.888	(260.710.502)	5.429.667.386	(260.710.502)

(i) Tại thời điểm 30/6/2023, 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 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023 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.



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 Kính 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: Giao dịch chủ yếu là cung cấp dịch vụ và thuê tài sản.

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3.496.271.446	-	3.496.271.446	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	16.288.075.518	-	19.006.963.244	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	3.521.304.084	-	5.846.526.084	-
Công ty Cổ phần Ivland	174.704.567.756	-	219.821.500.115	-
Quách Công Bắc	1.118.095.772	-	1.118.095.772	-
Các đối tượng khác	110.786.668.185	(10.428.107.975)	108.567.629.325	(9.827.092.300)
Cộng	309.914.982.761	(10.428.107.975)	357.856.985.986	(9.827.092.300)

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

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư sinh thái Đại Dương	4.240.115.198	-	4.240.115.198	-
Công ty CP Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng	1.331.000.000	-	1.231.000.000	-
Các đối tượng khác	9.047.286.551	(695.851.541)	10.800.537.462	(695.851.541)
Cộng	14.618.401.749	(695.851.541)	16.271.652.660	(695.851.541)

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

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ông Đoàn Văn Vinh (1)	11.140.000.000	-	5.100.000.000	-
Bà Hoàng Thị Anh Tú (2)	1.500.000.000	-	-	-

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)

Ông Nguyễn Tuấn Hùng (3)	3.200.000.000	-	1.500.000.000	-
Bà Mai Thị Lan Phương (3)	3.000.000.000	-	1.100.000.000	-
Các đối tượng khác (3)	1.632.524.000	-	1.112.524.000	-
Cộng	20.472.524.000	-	9.332.524.000	-

(1) Cho vay theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay số 1011/2022/HĐV/COTANA CAPITAL - ĐVT ngày 10/11/2022 số tiền 5.100.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Lãi trả cuối kỳ. Thời gian vay được gia hạn theo PL01 đến 31/12/2023 với lãi suất vay 11,5%/năm.

- Hợp đồng vay số 0602/2023/HĐV/COTANA CAPITAL - ĐVT ngày 06/02/2023 số tiền 6.040.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11,5%/năm. Lãi trả cuối kỳ.

(2) Khoản cho vay theo khế ước vay tiền ngày 16/01/2023, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 8,5%/năm.

(3) Khoản cho vay ngắn hạn theo các hợp đồng vay vốn với các cá nhân, lãi suất quy định trên hợp đồng là 0%-6%/năm, thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	68.718.581.714	(693.140.333)	62.453.350.288	(676.295.130)
Tạm ứng	18.694.538.618	(2.899.455)	17.311.760.802	(2.899.455)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	3.552.758.152	-	3.552.758.152	-
Ông Nguyễn Công Hiền	-	-	2.170.782.518	-
Các đối tượng khác	15.141.780.466	(2.899.455)	11.588.220.132	(2.899.455)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	24.050.000	-	1.002.408.287	-
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	-	-	978.358.287	-
Các đối tượng khác	24.050.000	-	24.050.000	-
Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay	1.824.713.842	-	678.735.472	-
Phải thu khác	48.175.279.254	(690.240.878)	43.460.445.727	(673.395.675)
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	-

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 Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES (***)	7.311.635.721	-	2.285.143.152	-
Các đối tượng khác	4.075.643.533	(690.240.878)	4.387.302.575	(673.395.675)
b) Dài hạn	371.880.000	-	1.558.870.438	-
Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000	-
Phải thu khác	167.880.000	-	1.354.870.438	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	-	-	1.186.990.438	-
Các đối tượng khác	167.880.000	-	167.880.000	-
Cộng	69.090.461.714	(693.140.333)	64.012.220.726	(676.295.130)

(*) 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 30/6/2023, 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.

(***) Phải thu khác của Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES là khoản tiền mà Công ty nộp thay tiền thuê đất cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 10/HĐHTKD/Cotana-Bemes ngày 19/3/2013 do Công ty chưa làm thủ tục chuyển giao nghĩa vụ chủ đầu tư cùng với trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến lô đất VP5 cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu BEMES.

c) **Phải thu khác là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

7. Nợ xấu	30/6/2023		01/01/2023	
	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	17.234.153.441	6.806.045.466	16.031.355.458	6.204.263.158
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.722.840.616	-	1.476.628.066	-
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	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	5.269.375.000	3.688.562.500	5.269.375.000	3.688.562.500

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	4.182.045.803	2.091.022.901	4.182.045.803	2.091.022.901
Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình				
Các đối tượng khác	3.645.394.558	1.026.460.065	2.688.809.125	424.677.757
Tạm ứng	2.899.455	-	2.899.455	-
Phải thu khác	690.240.878	-	673.395.675	-
Trả trước cho người bán	695.851.541	-	695.851.541	-
Cộng	18.623.145.315	6.806.045.466	17.403.502.129	6.204.263.158

8. Hàng tồn kho

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.559.234.388.883	-	1.557.042.735.747	-
Hàng hóa	12.785.461.567	(29.900.824)	13.687.864.889	-
Cộng	1.572.019.850.450	(29.900.824)	1.570.730.600.636	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị 1.466.732.264.634 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 01/01/2023	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 30/6/2023	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	264.911.357	264.911.357
Khấu hao trong kỳ	-	31.139.948	31.139.948
Số dư ngày 30/6/2023	-	296.051.305	296.051.305
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	3.153.499.999	101.605.633	3.255.105.632
Tại ngày 30/6/2023	3.153.499.999	70.465.685	3.223.965.684

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 177.451.990 đồng (Tại ngày 31/12/2022: 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 31/12/2022: 3.153.499.999 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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	48.664.519.577	3.032.275.699
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	36.590.561.794	1.827.192.756
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	11.675.215.536	781.322.818
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	392.431.000	407.982.000
Chi phí trả trước khác	6.311.247	15.778.125
b) Dài hạn	2.716.257.024	3.616.390.468
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.695.970.872	3.596.715.461
Chi phí trả trước thuê văn phòng	20.286.152	19.675.007
Cộng	51.380.776.601	6.648.666.167

12. Tài sản dở dang dài hạn

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng	1.251.966.951	1.017.693.771
Cộng	1.251.966.951	1.017.693.771

13. Phải trả người bán

	30/6/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5.230.975.884	5.230.975.884	8.330.975.884	8.330.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	19.408.113.042	19.408.113.042	22.438.390.402	22.438.390.402
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	5.642.810.842	5.642.810.842	7.839.034.273	7.839.034.273
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	5.990.222.004	5.990.222.004	9.490.222.004	9.490.222.004
Công ty Cổ phần Ivland	195.730.221.103	195.730.221.103	241.850.968.395	241.850.968.395
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	13.824.289.006	13.824.289.006	7.449.144.458	7.449.144.458
Công ty TNHH VN Times	22.127.807.860	22.127.807.860	12.192.363.399	12.192.363.399
Công ty cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	5.217.577.612	5.217.577.612	4.506.011.950	4.506.011.950
Công ty Cổ phần HQ Win	4.128.395.334	4.128.395.334	6.991.026.865	6.991.026.865

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 Sản xuất & Xây dựng Tổng hợp Thăng Long	57.524.000	57.524.000	4.185.164.000	4.185.164.000
Công ty CP Hanel Mirolin	4.713.827.046	4.713.827.046	3.155.266.652	3.155.266.652
Các đối tượng khác	79.834.886.045	79.834.886.045	108.512.254.820	108.512.254.820
Cộng	361.906.649.778	361.906.649.778	436.940.823.102	436.940.823.102

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	1.051.297.073
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	721.279.996	721.279.996
Công ty Cổ phần Ivland	2.462.735.518	4.296.074.811
Lê Hoàng Khánh Linh (CM2-18)	4.971.196.972	2.436.312.554
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	11.031.738.302
Phan Thị Bích Vân	-	13.713.173.218
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Lê Thị Thanh Thúy	10.486.056.691	10.400.570.176
Nguyễn Duy Dũng	9.894.568.508	9.894.568.508
Lê Công Dũng	18.213.015.464	11.309.705.527
Nguyễn Thị Mỹ Linh	-	8.294.770.036
Các đối tượng khác	362.519.718.663	283.314.266.504
Cộng	425.622.911.040	368.965.690.792

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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	1.495.515.847	2.404.258.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.325.953.444	69.276.064.316
Thuế thu nhập cá nhân	582.887.558	967.698.176
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	10.490.322.530	72.733.986.349
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	1.177.423.771	1.177.423.771
Thuế thu nhập doanh nghiệp	532.262.450	158.722.923
Thuế thu nhập cá nhân	993.285.839	1.038.863.789
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164.945.798	51.938.510
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
Cộng	2.869.917.859	2.428.948.994

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)

16. Chi phí phải trả

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả (*)	134.530.174	358.624.402
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (**)	170.314.519.605	223.077.326.154
Chi phí phải trả khác	40.454.546	20.454.546
Cộng	170.489.504.325	223.456.405.102

(*) Chi phí lãi vay phải trả trong đó phần trích trước chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình số cuối kỳ là: 81.509.690 đồng, số đầu kỳ: 353.858.794 đồng.

(**) Khoản trích trước chi phí của Công trình Dự án nhà ở Camellia; chi phí thi công phần Hạ tầng kỹ thuật dự án Ecogarden Huế và các công trình khác.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	734.386.427	1.569.236.597
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	655.989.227	640.530.197
Doanh thu nhận trước dịch vụ nhà dân đã nhận bàn giao	78.397.200	928.706.400
b) Dài hạn	15.321.339.493	15.542.221.978
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.321.339.493	15.542.221.978
Cộng	16.055.725.920	17.111.458.575

18. Dự phòng phải trả

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	936.866.379	48.119.311
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	936.866.379	48.119.311
b) Dài hạn	775.882.937	1.166.179.157
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	775.882.937	1.166.179.157
Cộng	1.712.749.316	1.214.298.468

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 01/01/2023 đến 30/6/2023

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

	30/6/2023		Trong kỳ		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	217.420.207.812	217.420.207.812	106.723.929.220	138.384.973.273	249.081.251.865	249.081.251.865
Vay ngắn hạn	105.471.657.812	105.471.657.812	50.875.529.220	82.230.473.273	136.826.601.865	136.826.601.865
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng	3.600.000.000	3.600.000.000	-	1.400.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Vinaconex (1)	6.400.000.000	6.400.000.000	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000
Quý hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	16.863.488.214	16.863.488.214	37.126.683.997	76.206.920.990	55.943.725.207	55.943.725.207
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (3)	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.197.091.600	1.197.091.600	1.197.091.600
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Đô - PGD Giảng Võ (4)	1.608.822.518	1.608.822.518	1.542.721.770	1.453.336.832	1.519.437.580	1.519.437.580
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (5)	75.799.347.080	75.799.347.080	11.006.123.453	1.973.123.851	66.766.347.478	66.766.347.478
Vay các cá nhân	212.300.000	212.300.000	512.300.000	300.000.000	-	-
Bà Đình Thị Minh Hằng (6)	8.680.816.627	8.680.816.627	-	1.173.123.851	9.853.940.478	9.853.940.478
Vay các cá nhân khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (6)	23.104.483.453	23.104.483.453	1.104.483.453	-	22.000.000.000	22.000.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh (7)	31.374.400.000	31.374.400.000	-	-	31.374.400.000	31.374.400.000
Ông Đào Ngọc Thanh (8)	8.589.340.000	8.589.340.000	8.589.340.000	-	-	-
Ông Trần Trọng Đại (6)	3.838.007.000	3.838.007.000	800.000.000	500.000.000	3.538.007.000	3.538.007.000
Vay các cá nhân khác (6)						



						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)						
Vay dài hạn đến hạn trả	111.948.550.000	111.948.550.000	55.848.400.000	56.154.500.000	112.254.650.000	112.254.650.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (9)	-	-	-	88.000.000	88.000.000	88.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (10)	181.750.000	181.750.000	-	218.100.000	399.850.000	399.850.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11)	111.696.800.000	111.696.800.000	55.848.400.000	55.848.400.000	111.696.800.000	111.696.800.000
Vay các cá nhân khác (6)	70.000.000	70.000.000	-	-	70.000.000	70.000.000
b) Vay dài hạn	87.178.858.690	87.178.858.690	29.591.485.997	55.852.228.420	113.439.601.113	113.439.601.113
Vay dài hạn ngân hàng	85.184.593.678	85.184.593.678	29.514.917.616	55.848.400.000	111.518.076.062	111.518.076.062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (11)	85.184.593.678	85.184.593.678	29.514.917.616	55.848.400.000	111.518.076.062	111.518.076.062
Vay dài hạn cá nhân (6)	1.994.265.012	1.994.265.012	76.568.381	3.828.420	1.921.525.051	1.921.525.051
Vay các cá nhân khác	1.994.265.012	1.994.265.012	76.568.381	3.828.420	1.921.525.051	1.921.525.051
Cộng	304.599.066.502	304.599.066.502	136.315.415.217	194.237.201.693	362.520.852.978	362.520.852.978

- c)
Vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2
- (1) Khoản vay ngắn hạn với Công ty CP tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 02 tháng 06 năm 2023, thời hạn vay được gia hạn tới hết ngày 05/12/2023.

(2) Khoản vay ngắn hạn với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 1511/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-FSC ngày 15/11/2022, số tiền vay 6.669.337.232 VND, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Khoản vay đã được gia hạn theo Phụ lục số 01 ngày 10/05/2023, thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2023.

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 01/01/2023 đến 30/6/2023

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) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1654947/HĐTD ngày 09/11/2022 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 khế 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 và Xe ô tô con Mercedes E200 biển số 30F-946.52. Mục đích của khoản vay là phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty.
- (4) 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 Bàu 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.
- (5) 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 thửa 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.
- (6) Các khoản vay của các cá nhân có kỳ hạn và lãi suất được quy định cụ thể trên từng hợp đồng. Mục đích của các khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.
- (7) Khoản vay ngắn hạn với Bà Đặng Thu Vinh theo hợp đồng vay vốn số 02/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 14/09/2022, số tiền vay 22 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 09 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng quý vào thời gian ngày mùng 1-10 của quý liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.
- (8) Khoản vay Ông Đào Ngọc Thanh theo các hợp đồng vay sau:
- Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển BDS Cotana Capital với Ông Đào Ngọc Thanh theo hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 30/08/2022, số tiền vay 30 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 10 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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 01/01/2023 đến 30/6/2023

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)

- Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng Cotana và Ông Đào Ngọc Thanh theo Hợp đồng vay số 1111/2022/HĐV/Cotana Infracore-Dnt ngày 11/11/2022 số tiền vay 1 tỷ đồng, và phụ lục 01 ngày 16/11/2022 số tiền vay là 374.400.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng tính từ ngày bên vay nhận được tiền của bên cho vay, lãi suất vay 0%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(9) Khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 171/2018/HĐTDTDH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay 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. Tài sản đảm bảo là xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu KIA (Số khung: RNYYH51A6JC125797; số máy G6DFJ719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng. Khoản vay đã được tất toán trong kỳ.

(10) Khoản vay theo hợp đồng vay số 954/2018/HĐTD/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 CP Đầu tư và Phát triển BDS Cotana Capital 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/HĐTD ngày 20/12/2019 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 Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/1 lần. Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm 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 và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/HĐTC ngày 20/12/2019.

- Khế 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)

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/06/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B
- Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, 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 và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2023/10780777/HĐTC ngày 14/06/2023.

20. Phải trả khác

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	62.209.948.334	64.677.633.671
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	747.641.647	599.599.677
Phải trả, phải nộp khác	49.030.306.687	45.896.033.994
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Ông Phạm Cao Sơn (2)	3.562.500.000	3.562.500.000
Cổ tức phải trả	583.429.874	403.205.754
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.096.376.813	10.142.328.240
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	12.432.000.000	18.182.000.000
b) Dài hạn	14.536.178.976	15.454.649.582
Nhận Ký cược, ký quỹ	26.000.000	8.000.000
Chi phí bảo trì nhà ở (4)	8.430.202.838	7.780.245.785
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.079.976.138	7.666.403.797
Ông Đào Ngọc Thanh (5)	5.476.462.654	6.131.741.484
Bà Đặng Thu Vỹ	-	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	204.000.000	204.000.000
Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam	48.950.705	1.235.941.143
Các đối tượng khác	350.562.779	-
Cộng	76.746.127.310	80.132.283.253

(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 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 10/07/2018.

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

(4) Chi phí bảo trì khách hàng phải nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án.

(5) 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.

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					Đơn vị tính: VND
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					Cộng
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	
Số dư ngày 01/01/2022	228.161.440.000	509.724.891	1.888.139.668	110.183.081.938	340.742.386.497
Tăng vốn năm trước	27.375.960.000	-	-	-	27.375.960.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	262.892.266.954	262.892.266.954
Phân phối các quỹ	-	-	-	(10.021.700.686)	(10.021.700.686)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(27.375.960.000)	(27.375.960.000)
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	-	-	-	(3.151.337.840)	(3.151.337.840)
Giảm khác (i)	-	-	-	(20.416.617.970)	(20.416.617.970)
Số dư ngày 31/12/2022	255.537.400.000	509.724.891	1.888.139.668	312.109.732.396	570.044.996.955
Tăng vốn kỳ này (ii)	56.209.790.000	-	1.749.372.888	-	57.959.162.888
Lãi trong kỳ này	-	-	-	19.236.144.344	19.236.144.344
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	-	(59.539.790.000)	(59.539.790.000)
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	(59.970.685.796)	(59.970.685.796)
Tăng khác	-	-	-	5.836.384.222	5.836.384.222
Số dư ngày 30/6/2023	311.747.190.000	509.724.891	3.637.512.556	217.671.785.166	533.566.212.613



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

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

(ii) Chia cổ tức bằng cổ phiếu:

- Trong kỳ hoạt động Công ty đã chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 19/4/2023 với tỷ lệ quyền 100:22 (Người sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 22 cổ phiếu mới). Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 56.209.790.000 đồng. Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 73/2009/GCNC-CP-VSD-9 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp ngày 30/6/2023 và Quyết định số 668/QĐ-SGDHN ngày 07/7/2023 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty.

- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (Công ty con) thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 19/BBH/ĐHĐCĐ ngày 19/6/2023 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 với số lượng cổ phiếu phát hành thêm để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 333.000 cổ phần. Trong đó Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 174.937 cổ phần, các cổ đông không kiểm soát là 158.063 cổ phần.

(iii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 19/4/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông ngày 07/4/2023 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital.



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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	51.656.690.000	42.341.550.000
Đào Ngọc Thanh	91.688.010.000	75.154.110.000
Đào Thu Thủy	16.279.540.000	13.343.890.000
Các cổ đông khác	152.122.950.000	124.697.850.000
Cộng	311.747.190.000	255.537.400.000

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	311.747.190.000	228.161.440.000
Vốn góp đầu kỳ	255.537.400.000	228.161.440.000
Vốn góp tăng trong kỳ	56.209.790.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	311.747.190.000	228.161.440.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	56.209.790.000	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.174.719	25.553.740
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.174.719	25.553.740
- Cổ phiếu phổ thông	31.174.719	25.553.740
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.174.719	25.553.740
- Cổ phiếu phổ thông	31.174.719	25.553.740
- 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

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2023	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	30/6/2023
Quỹ đầu tư phát triển	21.958.295.440	29.985.342.898	58.241.225	51.885.397.113
Cộng	21.958.295.440	29.985.342.898	58.241.225	51.885.397.113

*** 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

	30/6/2023	01/01/2023
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.469,94	586,55
	30/6/2023	01/01/2023
	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 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	77.950.973.290	156.637.670.385
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.767.886.448	43.367.131.768
Doanh thu bán hàng hóa	136.640.000	4.681.940.226
Doanh thu bán bất động sản	99.770.870.190	660.403.105.845
Cộng	187.626.369.928	865.089.848.224

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	72.885.580.240	129.891.131.815
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.480.055.500	38.878.461.927
Giá vốn hàng hóa đã bán	(2.343.446)	4.207.264.385
Giá vốn bán bất động sản	42.831.235.660	354.504.049.247
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	29.900.824	-
Cộng	123.224.428.778	527.480.907.374

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.914.591.475	2.787.469.373

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)

Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.400.000	850
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	27.720	255.078
Cộng	4.929.019.195	2.787.725.301
4. Chi phí tài chính		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí lãi vay	4.643.861.149	2.768.820.426
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	1.450	(232.692.661)
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
Cộng	4.643.862.599	7.463.877.125
5. Thu nhập khác		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập từ xử lý nợ phải trả	-	183.628
Các khoản thu nhập khác	89.753.642	107.192.750
Thanh lý công cụ dụng cụ	181.818.182	-
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	200.000.000	-
Xóa nợ	617.025.393	-
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	321.498.939	486.170.271
Cộng	1.410.096.156	593.546.649
6. Chi phí khác		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	97.742.796	32.226.475
Xử lý công nợ	-	18.530.877
Các khoản chi phí khác	63.847.719	162.270.500
Cộng	161.590.515	213.027.852
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	10.248.408.063	66.210.010.585
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.977.087.018	66.040.310.585

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)

Chi phí khác bằng tiền	271.321.045	169.700.000
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	18.831.636.448	29.981.265.570
Chi phí nhân viên quản lý	9.443.661.812	15.060.635.825
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	1.417.064.166	52.923.924
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.289.109.091	672.088.195
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.500.298.721	1.351.217.936
Thuế, phí, lệ phí	150.188.803	75.053.983
Chi phí dự phòng	818.479.071	4.368.183.291
Chi phí dịch vụ mua ngoài	865.577.126	677.919.398
Chi phí khác bằng tiền	3.347.257.658	7.723.243.018
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(200.618.193)	(11.396.589.290)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(200.618.193)	(11.396.589.290)
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.600.297.813	224.872.113.714
Chi phí nhân công	31.371.539.288	69.639.081.770
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.443.290.492	2.474.548.728
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.367.678.089	111.157.852.595
Chi phí khác bằng tiền	6.885.911.602	12.871.160.531
Cộng	148.668.717.284	421.014.757.338
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	9.225.237.461	50.943.763.527
Cộng	9.225.237.461	50.943.763.527
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	67.973.277	1.646.258.430
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.662.998.864)	(661.897.981)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.595.025.587)	984.360.449

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 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đồng phổ thông của Công ty mẹ	19.236.144.344	151.303.776.731
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	19.236.144.344	151.303.776.731
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	26.702.780	22.816.144
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	720	6.631

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	76.568.381	67.798.681
- Thuế TNCN khấu trừ chi phí lãi vay	3.828.420	3.568.352
	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	80.390.446.836	231.947.221.406
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	80.390.446.836	231.947.221.406
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	138.384.973.273	334.011.423.975
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	138.384.973.273	334.011.423.975

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/6/2023.

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

Mối quan hệ

Công ty liên kết

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 BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
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

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Chủ tịch HĐQT
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

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Bán hàng	1.069.764.864	(23.750.011)
Công ty TNHH BMS Thành Nam	94.840.599	42.400.456
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	134.987.603	110.029.029
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	839.936.662	(176.179.496)
Mua hàng	9.259.617.972	10.597.457.069
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.573.167.763	10.597.457.069
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	7.686.450.209	-
Nhận các khoản vay	10.206.123.453	-
Bà Đặng Thu Vịnh	1.104.483.453	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	512.300.000	-
Ông Trần Trọng Đại	8.589.340.000	-
Trả gốc vay	300.000.000	7.255.237.703
Bà Đinh Thị Minh Hằng	300.000.000	4.052.603.114
Ông Đào Ngọc Thanh	-	3.202.634.589
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

	30/6/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng	4.964.063.547	4.479.472.679
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.094.798.790	1.979.472.679
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	369.264.757	-
Tạm ứng	5.975.870.017	6.038.177.999
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000

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)

Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.299.522.250	5.239.522.250
Ông Trần Trọng Đại	35.247.767	157.555.749
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Các khoản phải thu khác	275.400.000	275.400.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Phải trả người bán	28.487.313.000	30.806.024.698
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	19.408.113.042	22.438.390.402
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	5.217.577.612	4.506.011.950
Người mua trả tiền trước	3.692.220	3.692.220
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
Các khoản phải trả khác	6.964.144.726	6.226.473.561
Ông Đào Ngọc Thanh	6.964.133.819	6.131.741.484
Bà Đặng Thu Vịnh	-	94.721.170
Ông Đoàn Văn Tuấn	10.907	10.907
Các khoản vay	63.280.523.453	52.000.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	31.374.400.000	30.000.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	212.300.000	-
Ông Trần Trọng Đại	8.589.340.000	-
Bà Đặng Thu Vịnh	23.104.483.453	22.000.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	52.964.400	929.645.298
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	52.964.400

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 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	956.438.302	1.318.259.480
Cộng	956.438.302	1.318.259.480

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

	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND	Từ 01/01/2022 đến 30/6/2022 VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	702.955.226	1.044.397.942
Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc	180.069.516	112.500.000

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)

Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính	64.530.484	266.233.846
Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự	71.785.754	274.403.362
Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)	-	76.303.077
Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc	201.134.771	314.957.657
Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	185.434.700	-
Thu nhập của Kế toán trưởng		103.229.230	181.861.538
Trần Trọng Đại		103.229.230	181.861.538
Thu nhập của Ban kiểm soát		50.946.154	18.000.000
Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 24/4/2023)	41.946.154	-
Hán Công Khanh	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 19/4/2023)	9.000.000	18.000.000
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị		99.307.692	74.000.000
Nguyễn Đỗ Lăng	Phó chủ tịch	57.307.692	60.000.000
Bùi Tiến Hùng	Thành viên	42.000.000	14.000.000
Cộng		956.438.302	1.318.259.480

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

	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	304.599.066.502	362.520.852.978
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	75.721.968.435	267.627.019.750
Nợ thuần	228.877.098.067	94.893.833.228
Vốn chủ sở hữu	784.008.081.192	798.019.303.455
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	29,19%	11,89%

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 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	
	30/6/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.721.968.435	267.627.019.750
Phải thu khách hàng và phải thu khác	367.884.196.167	411.365.819.282
Các khoản đầu tư tài chính	67.393.053.511	54.697.208.386
Cộng	510.999.218.113	733.690.047.418
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	304.599.066.502	362.520.852.978
Phải trả người bán và phải trả khác	438.652.777.088	517.073.106.355
Chi phí phải trả	170.489.504.325	223.456.405.102
Cộng	913.741.347.915	1.103.050.364.435

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 dòng 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, lãi suất và giá. 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 tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

	Tài sản	
	30/6/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ (USD)	1.469,94	586,55

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 lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

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.

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.

30/6/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	424.116.598.112	14.536.178.976	438.652.777.088
Chi phí phải trả	170.489.504.325	-	170.489.504.325
Các khoản vay	217.420.207.812	87.178.858.690	304.599.066.502
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	501.618.456.773	15.454.649.582	517.073.106.355
Chi phí phải trả	223.456.405.102	-	223.456.405.102
Các khoản vay	249.081.251.865	113.439.601.113	362.520.852.978

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.

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)

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.

30/6/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	75.721.968.435	-	75.721.968.435
Các khoản đầu tư tài chính	61.963.386.125	5.429.667.386	67.393.053.511
Phải thu khách hàng và phải thu khác	367.512.316.167	371.880.000	367.884.196.167
01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	267.627.019.750	-	267.627.019.750
Các khoản đầu tư tài chính	49.267.541.000	5.429.667.386	54.697.208.386
Phải thu khách hàng và phải thu khác	409.806.948.844	1.558.870.438	411.365.819.282

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 01/01/2022 đến 30/6/2022 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 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 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/UQ-CNG)