



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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 Thùy	Phó Chủ tịch
Ông Trần Văn Năm	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/02/2022)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp	Phó Tổng giám đốc kinh tế (miễn nhiệm ngày 15/04/2021)
Ông Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Lê Đình Đạo	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 06/04/2021, miễn nhiệm ngày 10/02/2022)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

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 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2022

Số: 195-22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2022, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

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

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

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

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Ngô Bá Thiêm

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3422-2020-034-1

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		100		2.275.546.610.752	1.095.518.095.570
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		110	V.1.	231.560.640.146	257.933.780.870
1.	Tiền	111		207.341.640.146	253.533.780.870
2.	Các khoản tương đương tiền	112		24.219.000.000	4.400.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		120	V.2.	27.000.014.900	20.500.016.200
1.	Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2.	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(45.528)	(44.228)
3.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		27.000.000.000	20.500.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn		130		434.767.829.438	377.642.274.189
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	327.622.190.742	267.897.128.014
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	13.673.806.832	39.523.241.731
3.	Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	3.316.110.000	1.301.310.000
4.	Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	107.707.869.111	81.693.273.774
5.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(17.552.147.247)	(12.772.679.330)
IV. Hàng tồn kho		140	V.8.	1.543.988.233.292	409.502.032.584
1.	Hàng tồn kho	141		1.543.988.233.292	409.502.032.584
V. Tài sản ngắn hạn khác		150		38.229.892.976	29.939.991.727
1.	Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	18.701.067.994	53.739.704
2.	Thuế GTGT được khấu trừ	152		17.704.644.916	26.103.292.168
3.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1.824.180.066	3.782.959.855
B. TÀI SẢN DÀI HẠN		200		80.106.351.154	75.785.267.168
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		2.460.084.438	2.460.084.438
1.	Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	901.214.000	901.214.000
2.	Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.558.870.438	1.558.870.438
II. Tài sản cố định		220		45.429.034.336	48.261.353.727
1.	Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	42.111.457.029	44.969.971.411
-	Nguyên giá	222		87.448.777.325	85.900.716.951
-	Giá trị hao mòn lũy kế	223		(45.337.320.296)	(40.930.745.540)
2.	Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.317.577.307	3.291.382.316
-	Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.450.016.989
-	Giá trị hao mòn lũy kế	229		(202.439.682)	(158.634.673)
III. Bất động sản đầu tư		230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250	V.2.	22.598.288.951	22.835.739.186
1.	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		12.351.859.866	12.578.496.028
2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.739.830.148	10.739.830.148
3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(493.401.063)	(482.586.990)
VI. Tài sản dài hạn khác		260		9.618.943.429	2.228.089.817
1.	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1.716.806.902	1.142.840.153
2.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		7.902.136.527	1.085.249.664
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)		270		2.355.652.961.906	1.171.303.362.738

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

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2021	01/01/2021
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.931.988.975.704	782.427.772.458
I. Nợ ngắn hạn	310		1.540.661.501.705	536.389.108.935
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	342.902.521.715	172.093.584.844
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	461.902.957.734	32.613.058.054
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	19.280.383.430	12.670.635.486
4. Phải trả người lao động	314		14.131.880.382	5.194.548.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	244.042.303.813	10.980.208.725
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	403.800.625	1.116.716.456
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	64.316.159.724	52.631.303.538
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	378.403.888.883	234.945.629.242
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		15.277.605.399	14.143.424.090
II. Nợ dài hạn	330		391.327.473.999	246.038.663.523
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	15.868.043.486	16.205.333.458
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	145.731.381.072	10.241.278.797
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	228.748.334.632	219.592.051.268
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17.	979.714.809	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		423.663.986.202	388.875.590.280
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	423.663.986.202	388.875.590.280
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		228.161.440.000	215.248.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		228.161.440.000	215.248.690.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.888.139.668	1.888.139.668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		16.947.445.097	15.004.779.099
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		110.183.081.938	75.090.821.349
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		58.295.930.234	34.767.597.572
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		51.887.151.704	40.323.223.777
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		65.974.154.608	81.133.435.273
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.355.652.961.906	1.171.303.362.738

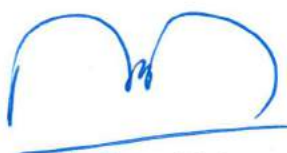
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc


Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	719.577.124.541	179.711.475.640
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		719.577.124.541	179.711.475.640
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	568.442.578.827	170.921.148.026
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		151.134.545.714	8.790.327.614
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	2.063.758.223	107.084.940.139
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	6.154.186.960	6.467.381.121
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		6.129.072.615	6.631.173.213
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(226.636.162)	(127.397.095)
9. Chi phí bán hàng	25		25.143.501.334	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	45.113.167.080	23.970.943.125
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		76.560.812.401	85.309.546.412
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	2.121.397.710	31.011.221
13. Chi phí khác	32	VI.6.	812.224.597	2.132.037.527
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.309.173.113	(2.101.026.306)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		77.869.985.514	83.208.520.106
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	23.972.211.457	11.038.755.219
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(6.816.886.863)	(1.559.227.552)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		60.714.660.920	73.728.992.439
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		51.887.151.704	40.323.223.777
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		8.827.509.216	33.405.768.662
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	2.237	1.841

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2022

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 02/2022/UQ-CNG)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		77.869.985.514	83.208.520.106
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.491.279.765	4.545.347.271
- Các khoản dự phòng	03		5.769.998.099	2.908.756.746
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		14.298.972	(430.739)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.837.122.061)	(106.957.112.305)
- Chi phí lãi vay	06		6.129.072.615	6.631.173.213
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		92.437.512.904	(9.663.745.708)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(49.488.495.193)	34.238.676.197
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(1.134.054.313.085)	(96.060.840.497)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		989.932.678.907	(96.526.661.065)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(19.221.295.039)	1.937.722.117
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6.161.616.372)	(6.849.439.017)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(19.471.470.107)	(1.253.302.507)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(808.484.689)	(273.511.480)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(146.835.482.674)	(174.451.101.960)
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		(1.658.960.374)	(2.540.786.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		3.237.521	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.784.800.000)	(18.339.365.343)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.270.000.000	50.040.644.384
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	94.300.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.016.219.770	17.411.950.569
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(8.154.303.083)	140.872.442.792
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	12.278.548.388
2. Tiền thu từ đi vay	33		804.594.405.217	349.318.319.519
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(651.992.473.543)	(154.666.673.979)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.983.599.000)	(6.743.701.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		128.618.332.674	200.186.492.428

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2021	Năm 2020
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(26.371.453.083)	166.607.833.260
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		257.933.780.870	91.325.516.871
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1.687.641)	430.739
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	231.560.640.146	257.933.780.870

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 21 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
|---------------------------------------|--|

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

- | | | |
|----|---|--|
| 2. | Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 3. | Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 4. | Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 52,53%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 52,53% |
| 5. | Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 77,21% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 85% (**) |

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 77,21%, 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 69%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,58%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,55%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,53% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,55%.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 85%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 69%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 5%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 3% và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 5%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 như sau:

- | | | |
|----|--|--|
| 1. | Công ty TNHH Kính Thành Nam | Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh
Hoạt động chính: Sản xuất kính
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88% |
| 2. | Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất vật liệu xây dựng
Tỷ lệ phần sở hữu: 46,48%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 46,48% |
| 3. | Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |

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

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

- | | |
|--|---|
| 4. Công ty CP Kiến trúc
cảnh quan Cotana
Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |
|--|---|

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam (“VND”), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Luật Kế toán, Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021. 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 (tiếp theo)

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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 (tiếp theo)

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

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

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

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

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

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

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

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

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

b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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

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

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

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 không 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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

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 được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Tại ngày 31/12/2021, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ

7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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.

9. 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.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành, chi phí lãi vay phải trả và các khoản trích trước khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

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.

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

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

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

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

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

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

13. 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.

14. 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 năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

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

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

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

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

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.

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

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

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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính 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;
- 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.

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND	VND	VND	VND
<i>Tiền</i>				
Tiền mặt	207.341.640.146	253.533.780.870		
Tiền gửi ngân hàng	2.847.025.835	2.971.705.071		
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	204.494.614.311	250.562.075.799		
Cộng	24.219.000.000	4.400.000.000	231.560.640.146	257.933.780.870

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	60.428	14.900	60.428	16.200
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>	60.428	14.900	60.428	16.200
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	14.900	60.428	16.200

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	27.000.000.000	27.000.000.000	20.500.000.000	20.500.000.000
Cộng	27.000.000.000	27.000.000.000	20.500.000.000	20.500.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2.070.000.000	(741.816.871)	2.070.000.000	(741.816.871)
		1.328.183.129		1.328.183.129



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	5.781.900.000	2.036.485.061	7.818.385.061	5.781.900.000	1.981.397.687	7.763.297.687
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(1.915.004.832)	2.396.873.668	4.311.878.500	(1.593.446.641)	2.718.431.859
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	208.418.008	808.418.008	600.000.000	168.583.353	768.583.353
Cộng	12.763.778.500	(411.918.634)	12.351.859.866	12.763.778.500	(185.282.472)	12.578.496.028

(*) Giá trị ghi số 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)

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá gốc
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(46.950.711)	503.049.289	(46.694.930)
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Capella Việt	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	(213.759.791)
Công ty CP Đầu tư King's Land	5.049.452.260	(232.690.561)	4.816.761.699	(222.132.269)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000
Cộng	10.739.830.148	(493.401.063)	10.246.429.085	(482.586.990)
			10.739.830.148	10.257.243.158

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

(i) Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	12.206.265.292	-	43.246.705.683	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	31.665.344.000	-	26.281.323.942	-
Công ty CP Tập đoàn Telin	2.273.135.184	-	37.973.135.184	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	5.443.899.420	-	27.388.679.925	-
Công ty Cổ phần Ivland	156.023.938.875	-	23.057.405.657	-
Quách Công Bắc	18.831.192.639	-	-	-
Các đối tượng khác	101.178.415.332	(16.960.113.647)	109.949.877.623	(12.229.981.619)
Cộng	327.622.190.742	(16.960.113.647)	267.897.128.014	(12.229.981.619)

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	3.674.257.321	-	3.674.257.321	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty Cổ phần Ivland	-	-	30.823.369.400	-
Các đối tượng khác	9.999.549.511	(49.335.889)	5.025.615.010	-
Cộng	13.673.806.832	(49.335.889)	39.523.241.731	-

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

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	3.316.110.000	-	1.301.310.000	-
Hoàng Thị Anh Tú (i)	2.584.800.000	-	-	-
Các đối tượng khác	731.310.000	-	1.301.310.000	-
b) Dài hạn	901.214.000	-	901.214.000	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	381.214.000	-	381.214.000	-
Cộng	4.217.324.000	-	2.202.524.000	-

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

(i) Khoản cho vay theo khế ước vay tiền ngày 15/03/2021 và ngày 31/12/2021, thời hạn cho vay lần lượt 5 tháng và 6 tháng, lãi suất lần lượt 5%/ năm và 6,8%/ năm.

6. Phải thu khác

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	107.707.869.111	(542.697.711)	81.693.273.774	(542.697.711)
Tạm ứng	63.343.913.864	(542.697.711)	35.518.263.814	(542.697.711)
Đình Thị Minh Hằng	-	-	404.814.655	-
Nguyễn Công Hiền (***)	45.548.800.000	-	23.248.800.000	-
Đoàn Văn Tuấn	-	-	2.117.044.400	-
Nguyễn Thị Thu Hương	-	-	520.000.000	-
Vũ Thị Phương	-	-	1.000.000.000	-
Các đối tượng khác	17.795.113.864	(542.697.711)	8.227.604.759	(542.697.711)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	953.068.707	-	1.721.814.471	-
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	910.068.707	-	906.280.577	-
Các đối tượng khác	43.000.000	-	815.533.894	-
Lãi dự thu	283.259.695	-	235.721.242	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

<i>Phải thu khác</i>	43.127.626.845	-	44.217.474.247	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Các đối tượng khác	6.339.626.845	-	7.429.474.247	-
b) Dài hạn	1.558.870.438	-	1.558.870.438	-
Ký cược, ký quỹ		-	204.000.000	-
Phải thu khác	1.558.870.438	-	1.354.870.438	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-
Các đối tượng khác	371.880.000	-	167.880.000	-
Cộng	109.266.739.549	(542.697.711)	83.252.144.212	(542.697.711)

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2021, 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.

(***) Tạm ứng để thực hiện chi phí Dự án khu đô thị mới An Vân Dương và để tìm kiếm dự án mới.

7. Nợ xấu	31/12/2021		01/01/2021	
	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				
<i>Phải thu khách hàng</i>	29.323.952.068	12.363.838.421	19.155.050.560	6.925.068.941
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	2.645.660.891	-	7.545.660.891	4.951.962.624
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Công ty CP Xây dựng số 2	1.703.957.954	-	1.703.957.954	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.533.669.507	-	1.533.669.507	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	286.082.004	-	286.082.004	-
Cục thuế tỉnh Yên Bái	25.802.991	-	594.398.791	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH MTV	1.574.946.164	472.483.849	1.574.946.164	472.483.849
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.441.611.192	848.824.012	3.441.611.192	1.117.763.412
Công ty CP Tổng Công ty Mbland	15.623.726.000	10.936.608.200	-	-
Các đối tượng khác	1.960.829.060	105.922.360	1.947.057.752	382.859.056
Tạm ứng	542.697.711	-	542.697.711	-
Các đối tượng khác	542.697.711	-	542.697.711	-
Trả trước cho người bán	73.976.413	24.640.524	-	-
Các đối tượng khác	73.976.413	24.640.524	-	-
Cộng	29.940.626.192	12.388.478.945	19.697.748.271	6.925.068.941

8. Hàng tồn kho

	31/12/2021		01/01/2021	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.542.717.271.586	-	408.555.995.600	-
Hàng hóa	1.270.961.706	-	946.036.984	-
Cộng	1.543.988.233.292	-	409.502.032.584	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công phần thô, hoàn thiện và cơ điện nhà CLB 1C, hạng mục thi công phần thân công trình biệt thự Camellia Ecogarden Huế, thi công hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 khu A dự án Ecogarden Huế, dự án Khu đô thị mới An Vân Dương... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2021	41.953.520.915	17.972.135.639	23.106.920.399	1.579.139.998	1.289.000.000	85.900.716.951	
Mua trong năm	-	450.000.000	923.000.000	144.730.000	-	1.517.730.000	
Đầu tư XD/CB hoàn thành	71.230.374	-	-	-	-	71.230.374	
Thanh lý, nhượng bán	-	(40.900.000)	-	-	-	(40.900.000)	
Số dư ngày 31/12/2021	42.024.751.289	18.381.235.639	24.029.920.399	1.723.869.998	1.289.000.000	87.448.777.325	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2021	11.529.878.205	15.515.156.472	11.252.451.835	1.344.259.028	1.289.000.000	40.930.745.540	
Khấu hao trong năm	1.242.660.451	591.540.174	2.562.587.342	50.686.789	-	4.447.474.756	
Số dư ngày 31/12/2021	12.772.538.656	16.065.796.646	13.815.039.177	1.394.945.817	1.289.000.000	45.337.320.296	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2021	30.423.642.710	2.456.979.167	11.854.468.564	234.880.970	-	44.969.971.411	
Tại ngày 31/12/2021	29.252.212.633	2.315.438.993	10.214.881.222	328.924.181	-	42.111.457.029	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.223.936.622 đồng (tại ngày 31/12/2020: 21.900.736.622 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 33.128.294.118 đồng (tại ngày 31/12/2020: 37.159.024.970 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

10. 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 01/01/2021	3.153.499.999	296.516.990	3.450.016.989
Mua trong năm	-	70.000.000	70.000.000
Số dư ngày 31/12/2021	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2021	-	158.634.673	158.634.673
Khấu hao trong năm	-	43.805.009	43.805.009
Số dư ngày 31/12/2021	-	202.439.682	202.439.682
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2021	3.153.499.999	137.882.317	3.291.382.316
Tại ngày 31/12/2021	3.153.499.999	164.077.308	3.317.577.307

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 144.611.990 đồng (Tại ngày 31/12/2020: 144.611.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (tại ngày 31/12/2020: 3.153.499.999 đồng).

11. Chi phí trả trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.701.067.994	53.739.704
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	112.092.342	53.739.704
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	18.289.838.311	-
Chi phí đo đạc chính lý bản đồ địa chính	270.502.000	-
Chi phí trả trước khác	28.635.341	-
b) Dài hạn	1.716.806.902	1.142.840.153
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.700.161.099	1.114.299.524
Chi phí trả trước thuê văn phòng	16.645.803	28.540.629
Cộng	20.417.874.896	1.196.579.857

12. Phải trả người bán

	31/12/2021		01/01/2021	
	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	3.108.648.510	3.108.648.510	6.342.633.088	6.342.633.088

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	16.881.017.149	16.881.017.149	18.982.979.234	18.982.979.234
Công ty TNHH Thương mại vận tải Chính Hưng	1.559.034.833	1.559.034.833	8.659.034.833	8.659.034.833
Công ty TNHH MTV Xây dựng và vận tải Sơn Hà	3.886.943.652	3.886.943.652	14.798.041.618	14.798.041.618
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	17.470.295.629	17.470.295.629	11.612.399.737	11.612.399.737
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	14.930.564.123	14.930.564.123	5.020.625.548	5.020.625.548
Công ty Cổ phần Ivland	137.870.161.443	137.870.161.443	-	-
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	21.037.515.386	21.037.515.386	-	-
Các đối tượng khác	126.158.340.990	126.158.340.990	106.677.870.786	106.677.870.786
Cộng	342.902.521.715	342.902.521.715	172.093.584.844	172.093.584.844

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

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	4.145.218.040	4.145.218.040
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	2.544.421.374	5.271.262.924
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	653.915.022	434.304.616
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	4.505.187.801	4.532.028.429
Đình Thị Minh Hằng	-	10.000.000.000
Hoàng Nguyễn Hồng Ngọc (CM1-32)	11.776.211.806	-
Hồ Thị Anh Yến (CM2-37)	15.764.977.369	-
Lê Hoàng Khánh Linh (CM2-18)	12.289.463.441	-
Lê Hồng Long (CM3-40)	12.484.354.605	-
Nguyễn Thảo Hiền (CM1-01)	13.146.918.065	-
Nguyễn Thị Minh Hà	13.932.885.010	-
Nguyễn Thị Thanh Vân	12.150.971.369	-
Trần Thị Diễm Thu (CM4-51)	12.134.170.023	-
Trương Minh Thảo (CM4-28)	9.072.615.460	-
Võ Văn Tài	13.111.526.535	-
Các đối tượng khác	324.190.121.814	8.230.244.045
Cộng	461.902.957.734	32.613.058.054

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	2.956.428.509	657.422.724
Thuế thu nhập doanh nghiệp	15.860.750.991	10.876.824.167
Thuế thu nhập cá nhân	377.238.249	1.040.544.109
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	95.844.486
Cộng	19.280.383.430	12.670.635.486
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	185.397.917	2.600.364.585
Thuế thu nhập doanh nghiệp	505.398.434	22.212.960
Thuế thu nhập cá nhân	1.079.445.204	996.830.927
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	51.938.510	161.551.382
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
Cộng	1.824.180.066	3.782.959.855

15. Chi phí phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	435.868.464	36.524.598
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	243.585.980.803	10.923.229.581
Chi phí phải trả khác	20.454.546	20.454.546
Cộng	244.042.303.813	10.980.208.725

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	403.800.625	1.116.716.456
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	403.800.625	1.116.716.456
b) Dài hạn	15.868.043.486	16.205.333.458
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.868.043.486	16.205.333.458
Cộng	16.271.844.111	17.322.049.914

17. Dự phòng phải trả

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Dài hạn		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	979.714.809	-
Cộng	979.714.809	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay	378.403.888.883	378.403.888.883	769.907.574.043	626.449.314.402	234.945.629.242	234.945.629.242
<i>Vay ngắn hạn</i>	265.697.572.882	265.697.572.882	657.234.641.836	624.635.494.204	233.098.425.250	233.098.425.250
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	77.712.209.539	77.712.209.539	252.705.965.944	225.852.089.169	50.858.332.764	50.858.332.764
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ (2)	1.123.000.000	1.123.000.000	1.966.000.000	1.966.000.000	1.123.000.000	1.123.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (11)	2.862.177.804	2.862.177.804	14.344.136.214	14.373.043.896	2.891.085.486	2.891.085.486
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (12)	1.601.666.132	1.601.666.132	4.642.714.947	4.641.048.815	1.600.000.000	1.600.000.000
Các cá nhân	182.398.519.407	182.398.519.407	383.575.824.731	377.803.312.324	176.626.007.000	176.626.007.000
<i>Đình Thị Minh Hằng (7)</i>	4.003.000.000	4.003.000.000	14.003.000.000	11.000.000.000	1.000.000.000	1.000.000.000
<i>Trần Trọng Đại (7)</i>	-	-	11.825.000.000	39.526.000.000	27.701.000.000	27.701.000.000
<i>Vay các cá nhân tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (8)</i>	155.957.512.407	155.957.512.407	356.367.824.731	322.787.812.324	122.377.500.000	122.377.500.000
<i>Đặng Thu Vỉnh (7)</i>	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	22.000.000.000	22.000.000.000
<i>Vay các cá nhân khác (7)</i>	438.007.000	438.007.000	1.380.000.000	4.489.500.000	3.547.507.000	3.547.507.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	112.706.316.001	112.706.316.001	112.672.932.207	1.813.820.198	1.847.203.992	1.847.203.992
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	-	-	-	259.200.000	259.200.000	259.200.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (3)	133.316.000	133.316.000	99.932.206	166.620.206	200.004.000	200.004.000

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (4)	255.000.005	255.000.005	255.000.005	339.999.996	339.999.996	339.999.996	339.999.996
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (5)	211.200.000	211.200.000	211.200.000	211.200.000	211.200.000	211.200.000	211.200.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (6)	339.999.996	339.999.996	339.999.996	339.999.996	339.999.996	339.999.996	339.999.996
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (10)	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000	496.800.000	496.800.000	496.800.000	496.800.000
Vay các cá nhân khác (7)	70.000.000	70.000.000	70.000.000	-	-	-	-
b) Vay dài hạn							
Vay dài hạn ngân hàng							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	228.748.334.632	228.748.334.632	147.372.374.712	138.216.091.348	219.592.051.268	219.592.051.268	219.592.051.268
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (3)	223.713.926.064	223.713.926.064	136.744.595.123	121.783.505.955	208.752.836.896	208.752.836.896	208.752.836.896
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (4)	-	-	-	711.800.000	711.800.000	711.800.000	711.800.000
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (5)	-	-	-	99.982.000	99.982.000	99.982.000	99.982.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (6)	-	-	-	170.000.015	170.000.015	170.000.015	170.000.015
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (10)	223.214.876.062	223.214.876.062	136.744.595.123	120.069.323.938	206.539.604.877	206.539.604.877	206.539.604.877
Vay tổ chức dài hạn							
Quý hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng (9)	-	-	245.876.482	5.908.433.334	5.662.556.852	5.662.556.852	5.662.556.852
Vay dài hạn cá nhân (7)							
Đào Ngọc Thanh	5.034.408.568	5.034.408.568	10.381.903.107	10.524.152.059	5.176.657.520	5.176.657.520	5.176.657.520
	3.202.634.589	3.202.634.589	10.248.063.750	10.454.152.059	3.408.722.898	3.408.722.898	3.408.722.898

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Vay các cá nhân khác	1.831.773.979	1.831.773.979	133.839.357	70.000.000	1.767.934.622	1.767.934.622
Cộng	607.152.223.515	607.152.223.515	917.279.948.755	764.665.405.750	454.537.680.510	454.537.680.510

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

(1) Khoản vay theo các hợp đồng:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/1654947/HETD ngày 15/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nau. 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. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động.

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

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.3463.190321 ngày 22/03/2021; hạn mức 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 giá, P.Thạc giá, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, chủ sở hữu là Bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh trị giá 1.759.680.000 đồng, lãi suất được quy định trong Khế ước nhận nợ.

(3) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng 5/87.17.806.HETD ngày 19/6/2017 với khoản cấp vay vốn trung hạn với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng trong vòng 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời hạn vay là 5 năm kể từ ngày giải ngân. Lãi suất cho vay thả nổi, phương pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ. Mục đích của khoản vay để tài trợ mua 01 xe ô tô mới 100%. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, biển số 30E - 437.45.

(4) Khoản vay theo hợp đồng vay số 11/10/2017/HETD/TTBMB/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội. Khoản vay với số tiền 1.700.000.000 đồng, lãi suất 7,8%/năm với mục đích mua xe ô tô For Explorer và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

(5) Hợp đồng tín dụng số 171/2018/HETD/DH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay để đầu tư tài sản cố định. Mua xe ô tô con nhãn hiệu KIA Grand Sedona mới 100%, lãi suất vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là 7,9%/năm, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4,25%/năm. Đến thời điểm 31/12/2021 số dư nợ của hợp đồng vay này là 299.200.000 đồng. Tài sản đảm bảo là xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu KIA(Số khung: RNY5H51A6JC125797; số máy G6DFJ719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

(6) Khoản vay theo hợp đồng vay số 954/2018/HDTD/LDM/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long. Khoản vay với số tiền 2.181.000.000 đồng lãi suất 8,9%/năm với mục đích mua xe ô tô Kia Sedona; xe ô tô Samco Felix và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng.

(7) Các khoản vay của các cá nhân với thời hạn vay trên, dưới 12 tháng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 0%/năm đến 10%/năm theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân.

(8) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay vốn để bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất các khoản tiền vay được áp dụng theo lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng BIDV theo từng thời điểm. Lãi vay được trả một lần khi kết thúc hợp đồng vay. Bên cho vay rút trước hạn dưới bất kỳ hình thức nào thì lãi suất vay tính 0%/năm.

(9) Khoản vay theo hợp đồng vay tiền số 01FSC/2019/HĐV-CNG ngày 09/04/2019 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành xây dựng. Số tiền vay là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) với lãi suất 8%/năm, thời hạn trả nợ cuối cùng vào ngày 31/12/2024. Mục đích của khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10780777/HĐTD ngày 20/1/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giai đoạn 1-khu phức hợp Thủy Vân. Giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An 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 ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận 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 dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất +biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/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.

(11) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/6042089/HĐTD ngày 14/10/2021, hạn mức tín dụng 18 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức tới 14/10/2022. Lãi suất được xác định trong từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 016042089-03102019/HĐTG ngày 03/10/2019 và 026042089-03102019/HĐTG ngày 03/10/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long, tổng giá trị là 6 tỷ đồng.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

(12) Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim theo hợp đồng cấp hạn mức số 3308/21/TD-TT/II.19 ngày 09/06/2021 và phụ lục hợp đồng số 01.3308/21/PLTD-TT/II.19 ngày 09/06/2021; hạn mức cho vay 2,5 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chính; Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn 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

19. Phải trả khác

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
a) Ngắn hạn	64.316.159.724	52.631.303.538
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	895.325.482	971.094.182
Phải trả các đội, xí nghiệp về chi phí thi công, xây dựng (1)	-	713.609.663
Cổ tức phải trả	-	427.847.496
Phải trả, phải nộp khác	61.670.834.242	50.518.752.197
<i>Phạm Mạnh Long (2)</i>	<i>25.804.500.000</i>	<i>25.804.500.000</i>
<i>Lê Thị Vân Anh (2)</i>	<i>5.983.500.000</i>	<i>5.983.500.000</i>
<i>Nguyễn Thế Vinh (6)</i>	<i>7.500.000.000</i>	<i>7.500.000.000</i>
<i>Phạm Cao Sơn (5)</i>	<i>2.250.000.000</i>	<i>2.250.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Ivland (7)</i>	<i>10.251.628.904</i>	-
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	<i>9.881.205.338</i>	<i>8.980.752.197</i>
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.750.000.000	-
b) Dài hạn	145.731.381.072	10.241.278.797
Nhận ủy thác đầu tư	-	500.000.000
<i>Nguyễn Nam Cường</i>	-	<i>500.000.000</i>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	145.731.381.072	9.741.278.797
<i>Đào Ngọc Thanh (3)</i>	<i>8.203.916.484</i>	<i>8.206.616.484</i>
<i>Đặng Thu Vịnh</i>	<i>94.721.170</i>	<i>94.721.170</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i>	<i>204.000.000</i>	<i>204.000.000</i>
<i>Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam (4)</i>	<i>1.235.941.143</i>	<i>1.235.941.143</i>
<i>Công ty Cổ phần Ivland (7)</i>	<i>111.945.302.275</i>	-
<i>Các đối tượng khác (8)</i>	<i>24.047.500.000</i>	-
Cộng	210.047.540.796	62.872.582.335

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

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

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

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

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

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

(5) Là khoản ông Phạm Cao Sơn chuyển tiền cho Công ty CP Xây dựng Cotana để đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital theo hợp đồng ủy thác đầu tư số 107/2018/HĐ-C&C ngày 10/07/2018.

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

(7) Hợp đồng hợp tác giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital với Công ty Cổ phần Ivland theo hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư Dự án Eco Garden số 2701/2021/HĐHT/CAPITAL-IVLAND ngày 27/01/2021. Dự án Eco Garden là Dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương tại xã Thủy Vân, thị xã Hương Thủy, tỉnh Thừa Thiên Huế. Giá trị vốn góp theo hợp đồng là 72.526.000.000 đồng. Thời gian góp vốn 02 năm tính từ ngày bên B góp đủ theo giá trị hợp đồng này. Phương thức phân chia lợi nhuận mỗi bên được phân chia lợi nhuận theo thỏa thuận tại mỗi thời điểm khác nhau, theo thỏa thuận giữa các bên (nếu có).

Phụ lục 01 ngày 02 tháng 02 năm 2021 bổ sung vốn góp với số tiền 31 tỷ đồng. Tổng giá trị sau khi bổ sung vốn góp đầu tư là 103.526.000.000 đồng;

Phụ lục 02 ngày 23 tháng 03 năm 2021 bổ sung vốn góp với số tiền 111.338.000.000 đồng. Tổng giá trị sau khi bổ sung vốn góp đầu tư là 214.864.000.000 đồng;

Phụ lục 03 ngày 17 tháng 05 năm 2021 bổ sung vốn góp với số tiền 14.669.340.000 đồng. Tổng giá trị sau khi bổ sung vốn góp đầu tư là 229.533.340.000 đồng;

Phụ lục 04 ngày 30 tháng 06 năm 2021 bổ sung vốn góp với số tiền 56.342.000.000 đồng. Tổng giá trị sau khi bổ sung vốn góp đầu tư là 285.875.340.000 đồng.

Đến ngày 31/12/2021, Công ty Cổ phần Ivland đã rút bớt vốn đầu tư 173.930.037.725 đồng, tổng giá trị vốn góp đầu tư tại 31/12/2021 là 111.945.302.275 đồng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital phải trả cho Ivland lãi 10.251.628.904 đồng theo Phụ lục hợp đồng hợp tác số 05 ngày 20/09/2021.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

20. Vốn chủ sở hữu	Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
a)	Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu					
	Số dư ngày 01/01/2020	205.000.000.000	511.034.891	1.888.139.668	53.528.931.740	260.928.106.299
	Tăng vốn năm nay	10.248.690.000	-	-	-	10.248.690.000
	Lãi trong năm trước	-	-	-	40.323.223.777	40.323.223.777
	Phân phối các quỹ	-	-	-	(7.672.820.862)	(7.672.820.862)
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(10.248.690.000)	(10.248.690.000)
	Giảm do tiếp tục đầu tư vào các công ty con sau ngày kiểm soát	-	-	-	(839.823.306)	(839.823.306)
	Giảm khác	-	(1.310.000)	-	-	(1.310.000)
	Số dư ngày 31/12/2020	215.248.690.000	509.724.891	1.888.139.668	75.090.821.349	292.737.375.908
	Tăng vốn năm nay (i)	12.912.750.000	-	-	-	12.912.750.000
	Lãi trong năm nay	-	-	-	51.887.151.704	51.887.151.704
	Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(3.885.331.996)	(3.885.331.996)
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	-	(12.912.750.000)	(12.912.750.000)
	Giảm do tiếp tục đầu tư vào các công ty con sau ngày kiểm soát	-	-	-	3.190.881	3.190.881
	Số dư ngày 31/12/2021	228.161.440.000	509.724.891	1.888.139.668	110.183.081.938	340.742.386.497

(i) Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 6% (50:3 - cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng với 1 quyền, 50 quyền nhận được 3 cổ phiếu mới phát hành để trả cổ tức) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26 tháng 04 năm 2021. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 12.912.750.000 VND. Ngày 31 tháng 07 năm 2021, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 21 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 228.161.440.000 VND.

(ii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/04/2021.



Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	37.804.960.000	42.431.100.000
Trần Văn Năm	10.000.000.000	14.724.860.000
Đào Ngọc Thanh	63.303.670.000	52.674.670.000
Đào Thu Thùy	11.239.810.000	9.354.210.000
Các cổ đông khác	105.813.000.000	96.063.850.000
Cộng	228.161.440.000	215.248.690.000

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	228.161.440.000	215.248.690.000
Vốn góp đầu năm	215.248.690.000	205.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	12.912.750.000	10.248.690.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	228.161.440.000	215.248.690.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	12.912.750.000	10.248.690.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	22.816.144	21.524.869
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	22.816.144	21.524.869
- Cổ phiếu phổ thông	22.816.144	21.524.869
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	22.816.144	21.524.869
- Cổ phiếu phổ thông	22.816.144	21.524.869
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2021	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2021
Quỹ đầu tư phát triển	15.004.779.099	1.942.665.998	-	16.947.445.097
Cộng	15.004.779.099	1.942.665.998	-	16.947.445.097

*** 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 B09 - DN/HN

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

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

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

	31/12/2021	01/01/2021
	USD	USD
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.743,45	1.789,65
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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng	415.568.421.721	139.199.098.061
Doanh thu cung cấp dịch vụ	27.701.883.623	25.421.160.072
Doanh thu bán hàng hóa	30.428.331.296	7.929.647.396
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	245.878.487.901	7.161.570.111
Cộng	719.577.124.541	179.711.475.640

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng	369.872.285.972	136.065.507.658
Giá vốn cung cấp dịch vụ	24.554.099.620	19.604.753.701
Giá vốn hàng hóa đã bán	27.798.318.886	7.157.500.239
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	146.217.874.349	8.093.386.428
Cộng	568.442.578.827	170.921.148.026

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.979.758.223	2.838.663.169
Lãi bán khoản đầu tư	-	90.457.641.243
Cổ tức, lợi nhuận được chia	84.000.000	13.788.204.988
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	430.739
Cộng	2.063.758.223	107.084.940.139

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí lãi vay	6.129.072.615	6.631.173.213
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	10.815.373	(164.280.075)
Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	487.983
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	14.298.972	-
Cộng	6.154.186.960	6.467.381.121

5. Thu nhập khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	3.237.521	-
Thu nhập do khách hàng không thực hiện hợp đồng mua nhà	400.000.000	-
Xử lý công nợ	1.681.691.907	-
Các khoản thu nhập khác	36.468.282	31.011.221
Cộng	2.121.397.710	31.011.221

6. Chi phí khác

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	758.466.237	30.657.667
Chi quà cuộc thi ý tưởng khu khách sạn	50.000.000	-
Chi ủng hộ thiên tai	-	1.000.000.000
Chi phí tiền thực thi thi hành án	-	1.100.000.000
Các khoản chi phí khác	3.758.360	1.379.860
Cộng	812.224.597	2.132.037.527

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	25.143.501.334	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.948.073.334	-
Chi phí bằng tiền khác	195.428.000	-
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	45.699.262.880	23.970.943.125
Chi phí nhân viên quản lý	28.381.853.172	12.914.117.709
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	281.768.463	29.838.953
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	876.387.677	714.822.598
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.424.346.984	2.566.363.100
Thuế, phí, lệ phí	714.976.235	469.810.798
Chi phí dự phòng	5.365.601.255	3.122.781.065

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Chi phí dịch vụ mua ngoài	900.059.199	916.203.888
Chi phí bằng tiền khác	6.754.269.895	3.237.005.014
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(586.095.800)	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(586.095.800)	-
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	476.997.915.628	195.496.801.974
Chi phí nhân công	138.750.970.574	48.627.181.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.491.279.765	4.545.347.271
Chi phí dịch vụ mua ngoài	933.850.207.730	20.483.191.734
Chi phí khác bằng tiền	14.981.077.075	15.268.773.099
Cộng	1.569.071.450.772	284.421.295.117
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	23.972.211.457	11.038.755.219
Cộng	23.972.211.457	11.038.755.219
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	598.564.488	610.566.232
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(7.415.451.351)	(2.169.793.784)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(6.816.886.863)	(1.559.227.552)
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty mẹ	51.887.151.704	40.323.223.777
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:	(2.499.785.382)	(1.942.665.998)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(2.499.785.382)	(1.942.665.998)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.499.785.382)	(1.942.665.998)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.387.366.322	38.380.557.779
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	22.073.219	20.842.559
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.237	1.841

02228
NG TY
HIỆM HỮU
ÁN VÀ ĐỊNH
T NẠN
Y - TP

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2020 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2021-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/04/2021 của Công ty. Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 được ước tính giả định theo tỷ lệ đã trích cho năm 2020.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 Công ty đã tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức tại kỳ họp thường niên khác với số đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2020		
	Số trước điều chỉnh VND	Số Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	40.323.223.777	-	40.323.223.777
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:	-	(1.942.665.998)	(1.942.665.998)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	-	(1.942.665.998)	(1.942.665.998)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.942.665.998)	(1.942.665.998)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	40.323.223.777	(1.942.665.998)	38.380.557.779
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	20.842.559	-	20.842.559
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.935	(93)	1.841

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
Chuyển từ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	230.654.848.033
Chi phí lãi vay vốn hóa vào công trình	431.887.623	-
Lỗi chênh lệch tỷ do đánh giá lại khoản mục vay có gốc ngoại tệ	12.611.331	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	804.594.405.217	349.318.319.519
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	804.594.405.217	349.318.319.519
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	651.992.473.543	154.666.673.979
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	651.992.473.543	154.666.673.979

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

Ông Trần Trọng Đại
Bà Đặng Thu Vịnh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên nhận góp vốn (i)
Bên nhận góp vốn (ii)
Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày
06/04/2021 miễn nhiệm ngày
10/02/2022)
Kế toán trưởng
Người có liên quan tới ông Đào Ngọc
Thanh

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

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

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

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Bán hàng	9.366.495.314	5.280.677.931
Công ty TNHH BMS Thành Nam	84.832.272	139.885.170
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	354.961.824	505.259.971
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	152.766.675	122.598.032
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	8.773.934.543	4.512.934.758
Mua hàng	26.345.983.195	13.781.898.182
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	26.345.983.195	13.781.898.182
Công ty TNHH BMS Thành Nam	9.500.000	-
Nhận các khoản vay	26.076.063.750	37.910.965.842
Ông Đào Ngọc Thanh	248.063.750	306.443.159
Bà Đinh Thị Minh Hằng	14.003.000.000	3.003.522.683
Ông Trần Trọng Đại	11.825.000.000	34.601.000.000

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Chi phí lãi vay	264.896.079	309.965.842
Ông Đào Ngọc Thanh	261.129.167	306.443.159
Bà Đinh Thị Minh Hằng	3.766.912	3.522.683
Cổ tức, lợi nhuận được chia	84.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	84.000.000	-
b) Số dư với các bên liên quan		
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng	11.033.889.424	10.520.148.952
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	5.586.982
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.708.955.943	1.870.911.176
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	4.744.180.342	3.482.768.191
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam	2.080.753.139	2.660.882.603
Trả trước cho người bán	-	240.000.000
Công ty CP Đầu tư King's Land	-	240.000.000
Tạm ứng	5.487.889.156	1.056.296.934
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.619.644.098	404.814.655
Ông Trần Trọng Đại	3.227.145.058	10.382.279
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Các khoản phải thu khác	7.300.000	275.400.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	268.100.000
Phải trả người bán	20.796.260.495	22.834.151.580
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	277.995.803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	16.934.638.149	18.982.979.234
Người mua trả tiền trước	2.544.421.374	5.271.262.924
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	2.544.421.374	5.271.262.924
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	-
Các khoản phải trả khác	8.298.637.654	8.301.337.654
Ông Đào Ngọc Thanh	8.203.916.484	8.206.616.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Các khoản vay	7.255.237.703	32.155.747.464
Ông Đào Ngọc Thanh	3.202.634.589	3.408.722.898
Bà Đinh Thị Minh Hằng	4.052.603.114	1.046.024.566

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Ông Trần Trọng Đại	-	27.701.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	930.045.636	964.990.764
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	29.012.490	39.605.370
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	901.033.146	925.385.394

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

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

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc	1.239.700.148	1.450.140.028
Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc (*)	30.000.000	334.537.776
Đình Thị Minh Hằng Phó Tổng giám đốc - giám đốc tài chính	299.544.000	261.594.684
Nguyễn Thị Ngọc Diệp Phó Tổng giám đốc kinh tế (miễn nhiệm ngày 15/04/2021) (*)	-	229.397.333
Nguyễn Thị Thu Hương Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự	300.313.231	258.072.001
Trần Quang Quyền Phó Tổng giám đốc	546.031.917	269.584.616
Phạm Hoàng Long Phó Tổng giám đốc	-	96.953.618
Lê Đình Đạo Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 06/04/2021) (**)	63.811.000	-
Thu nhập của Ban kiểm soát	42.000.000	-
Hán Công Khanh Trưởng ban kiểm soát	42.000.000	-
Thu nhập của Kế toán trưởng	229.670.125	172.048.002
Trần Trọng Đại	229.670.125	172.048.002
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	497.000.000	1.068.000.000
Đào Ngọc Thanh Chủ tịch	-	600.000.000
Nguyễn Đỗ Lăng Phó chủ tịch	140.000.000	120.000.000
Đào Thu Thủy Phó chủ tịch	357.000.000	348.000.000
Cộng	2.008.370.273	2.690.188.030

(*) Theo quyết định số 02/2021/QĐ-CNG ngày 01/01/2021 hưởng lương theo chế độ hiện hành tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital đồng thời được hưởng phụ cấp kiêm nhiệm của Công ty CP Tập đoàn Cotana.

(**) Theo quyết định số 30/2021/QĐ-CNG ngày 01/04/2021 hưởng lương theo chế độ hiện hành tại Công ty CP Western River đồng thời được hưởng phụ cấp kiêm nhiệm của Công ty CP Tập đoàn Cotana.

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.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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.18. 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

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản vay	607.152.223.515	454.537.680.510
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(231.560.640.146)	(257.933.780.870)
Nợ thuần	375.591.583.369	196.603.899.640
Vốn chủ sở hữu	423.663.986.202	388.875.590.280
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	88,65%	50,56%

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	
	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	231.560.640.146	257.933.780.870
Phải thu khách hàng và phải thu khác	419.386.118.933	338.376.592.896
Các khoản đầu tư tài chính	41.463.767.985	32.959.783.358
Cộng	692.410.527.064	629.270.157.124
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	607.152.223.515	454.537.680.510
Phải trả người bán và phải trả khác	552.950.062.511	234.966.167.179
Chi phí phải trả	244.042.303.813	10.980.208.725
Cộng	1.404.144.589.839	700.484.056.414

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 trong đó 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.

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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 và lãi suất. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

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

31/12/2021	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
	VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	407.218.681.439	145.731.381.072	552.950.062.511
Chi phí phải trả	244.042.303.813	-	244.042.303.813
Các khoản vay	378.403.888.883	228.748.334.632	607.152.223.515

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

01/01/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	224.724.888.382	10.241.278.797	234.966.167.179
Chi phí phải trả	10.980.208.725	-	10.980.208.725
Các khoản vay	234.945.629.242	219.592.051.268	454.537.680.510

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

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

31/12/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	231.560.640.146	-	231.560.640.146
Các khoản đầu tư tài chính	30.316.124.900	11.147.643.085	41.463.767.985
Phải thu khách hàng và phải thu khác	417.827.248.495	1.558.870.438	419.386.118.933

01/01/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	257.933.780.870	-	257.933.780.870
Các khoản đầu tư tài chính	21.801.326.200	11.158.457.158	32.959.783.358
Phải thu khách hàng và phải thu khác	336.817.722.458	1.558.870.438	338.376.592.896

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2022
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 02/2022/UQ-CNG)