

Số : 20/2023/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN Công ty chúng tôi xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2021 là: **60.714.660.920 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 là: **362.957.014.246 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty tăng: **302.242.353.326 VNĐ** so với cùng kỳ là do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	624.331.432.780	151.134.545.714	473.196.887.066
2	Chi phí bán hàng	122.557.749.184	25.143.501.334	97.414.247.850
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	43.185.817.230	45.113.167.080	(1.927.349.850)
4	Chi phí thuế TNDN	94.147.308.232	17.155.324.594	76.991.983.638

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm tăng lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Nơi nhận:

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

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

★ M.S.D.N.C.T

★ M.S.D.N.C.T

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

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022**

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỒI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 52

1012  
cô  
RÁCH NI  
ÊM TÓA  
VIỆ  
GIÁI

# 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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

## 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 31/12/2022.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Phó Chủ tịch
Ông Trần Văn Năm	Thành viên (miễn nhiệm ngày 27/4/2022)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên (bỏ nhiệm ngày 27/4/2022)

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Lê Đình Đạo	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/02/2022)
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (bỏ nhiệm ngày 01/07/2022)

#### 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.

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 CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC  
(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kê 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 01/2023/UQ-CNG)

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

Số:1003.16-23/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 20 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 52, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2022, 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 31/12/2022, 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.



Ngô Bá Duy  
Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1  
Thay mặt và đại diện cho  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Phạm Thị Thu Hà  
Kiểm toán viên  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 5382-2020-034-1



Mẫu số B 01- DN/HN

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	Đơn vị tính: VND 01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>				
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	100		2.326.225.304.186	2.275.546.610.752
1. Tiền	110	V.1.	267.627.019.750	231.560.640.146
2. Các khoản tương đương tiền	111		90.908.019.750	207.341.640.146
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	39.935.017.000	27.000.014.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(43.428)	(45.528)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		39.935.000.000	27.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		434.715.273.963	434.767.829.438
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	357.856.985.986	327.622.190.742
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	16.271.652.660	13.673.806.832
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	9.332.524.000	3.316.110.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	62.453.350.288	107.707.869.111
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11.199.238.971)	(17.552.147.247)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.570.730.600.636	1.543.988.233.292
1. Hàng tồn kho	141		1.570.730.600.636	1.543.988.233.292
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		13.217.392.837	38.229.892.976
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	3.032.275.699	18.701.067.994
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.756.168.144	17.704.644.916
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	2.428.948.994	1.824.180.066
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200		66.853.380.278	80.106.351.154
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	210		1.558.870.438	2.460.084.438
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	-	901.214.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1.558.870.438	1.558.870.438
<b>II. Tài sản cố định</b>	220		43.205.521.131	45.429.034.336
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	39.950.415.499	42.111.457.029
- Nguyên giá	222		90.157.597.325	87.448.777.325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50.207.181.826)	(45.337.320.296)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.255.105.632	3.317.577.307
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(264.911.357)	(202.439.682)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	230		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	240		1.017.693.771	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11.	1.017.693.771	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	250	V.2.	12.076.523.311	22.598.288.951
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		6.646.855.925	12.351.859.866
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.690.377.888	10.739.830.148
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260.710.502)	(493.401.063)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	260		8.994.771.627	9.618.943.429
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	3.616.390.468	1.716.806.902
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.378.381.159	7.902.136.527
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	270		2.393.078.684.464	2.355.652.961.906

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 52 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 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	300		<b>1.595.059.381.009</b>	<b>1.931.988.975.704</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310		<b>1.449.456.729.179</b>	<b>1.540.661.501.705</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	436.940.823.102	342.902.521.715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	368.965.690.792	461.902.957.734
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	72.733.986.349	19.280.383.430
4. Phải trả người lao động	314		12.121.738.652	14.131.880.382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	223.456.405.102	244.042.303.813
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	1.569.236.597	403.800.625
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	64.677.633.671	64.316.159.724
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	249.081.251.865	378.403.888.883
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18.	48.119.311	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19.861.843.738	15.277.605.399
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330		<b>145.602.651.830</b>	<b>391.327.473.999</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.542.221.978	15.868.043.486
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	15.454.649.582	145.731.381.072
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	113.439.601.113	228.748.334.632
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18.	1.166.179.157	979.714.809
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	400		<b>798.019.303.455</b>	<b>423.663.986.202</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	410	V.21.	<b>798.019.303.455</b>	<b>423.663.986.202</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		255.537.400.000	228.161.440.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		255.537.400.000	228.161.440.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.888.139.668	1.888.139.668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		21.958.295.440	16.947.445.097
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		312.109.732.396	110.183.081.938
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69.672.891.765	58.295.930.234
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		242.436.840.631	51.887.151.704
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		206.016.011.060	65.974.154.608
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	430		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	440		<b>2.393.078.684.464</b>	<b>2.355.652.961.906</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Phó Tổng giám đốc

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
COTANA

Đ/c: HOÀNG MAI - TP.HCM

Đinh Thị Minh Hằng

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 52 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 31/12/2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	1.731.390.396.210	719.577.124.541
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		1.731.390.396.210	719.577.124.541
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	1.107.058.963.430	568.442.578.827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		624.331.432.780	151.134.545.714
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	7.761.347.227	2.063.758.223
7. Chi phí tài chính <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	22	VI.4.	11.836.931.350	6.154.186.960
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	23		7.141.844.828	6.129.072.615
9. Chi phí bán hàng	24		1.813.381.120	(226.636.162)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	122.557.749.184	25.143.501.334
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		456.325.663.363	76.560.812.401
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	2.386.446.142	2.121.397.710
13. Chi phí khác	32	VI.6.	1.607.787.027	812.224.597
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		778.659.115	1.309.173.113
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		457.104.322.478	77.869.985.514
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	91.623.552.864	23.972.211.457
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	2.523.755.368	(6.816.886.863)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		362.957.014.246	60.714.660.920
19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61		262.892.266.954	51.887.151.704
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		100.064.747.292	8.827.509.216
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	10.002	2.124

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LUU CHUYEN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Đơn vị tính: VND Năm 2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. <i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		457.104.322.478	77.869.985.514
2. <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
- Khấu hao TSCĐ và BDSĐT	02		4.932.333.205	4.491.279.765
- Các khoản dự phòng	03		(6.351.017.278)	5.769.998.099
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		344.122	14.298.972
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.647.293.286)	(1.837.122.061)
- Chi phí lãi vay	06		7.141.844.828	6.129.072.615
3. <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		458.180.534.069	92.437.512.904
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.551.036.405	(49.488.495.193)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26.742.367.344)	(1.134.054.313.085)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(151.817.950.664)	989.932.678.907
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.769.208.729	(19.221.295.039)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.141.844.828)	(6.161.616.372)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(37.861.564.028)	(19.471.470.107)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(426.612.004)	(808.484.689)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		270.510.440.335	(146.835.482.674)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(3.726.513.771)	(1.658.960.374)
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		(30.535.000.000)	(10.784.800.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		12.484.800.000	2.270.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		7.940.402.260	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cỗ tức và lợi nhuận được chia	27		7.914.812.089	2.016.219.770
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(6.221.499.422)	(8.154.303.083)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		39.871.960.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		398.971.182.100	804.594.405.217
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(643.602.552.637)	(651.992.473.543)
4. Cỗ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(23.462.806.650)	(23.983.599.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(228.222.217.187)	128.618.332.674

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 52 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LUU CHUYÊN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2022	Năm 2021
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50=20+30+40$ )	50		36.066.723.726	(26.371.453.083)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		231.560.640.146	257.933.780.870
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(344.122)	(1.687.641)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $70 = 50+60+61$ )	70	V.I.	267.627.019.750	231.560.640.146

Hà Nội, ngày 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/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 22 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 22 ngày 18/08/2022 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **255.537.400.000 đồng** (*Hai trăm năm mươi lăm tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng*), tổng số cổ phần lưu hành là 25.553.740 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 31/12/2022 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: 66,68% (\*)  
 Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (\*\*)

(\*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 66,68%, trong đó: Tỉ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,5%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 0,48 % và tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42 %.

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 như sau:

1. Công ty TNHH Kính Thành Nam  
 Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh  
 Hoạt động chính: Sản xuất kính  
 Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%  
 Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88%
2. Công ty TNHH BMS Thành Nam  
 Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội  
 Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép  
 Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%  
 Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09%
3. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green  
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội  
 Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan  
 Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%  
 Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%

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

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

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

### Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

#### 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 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

#### 8. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2022 là 102 người (tại ngày 31/12/2021: 105 người)

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

### III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

## 1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

HÀN  
VIỆT  
CỘI  
ÁCH NH  
M TOÁN  
GIÁY

**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 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.

***Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu***

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

**3. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

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

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

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

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

**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)

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.

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.

**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. 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.

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.

**7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2022, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

**8. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****8.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

**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 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:

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

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

**Quyền sử dụng đất**

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

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

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

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

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

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

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

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

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay 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.

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

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khói 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.

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

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

**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)

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 xuất 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.

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

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

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế 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.

**17. 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



**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)***Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

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

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

M.S.D.N.O.T  
TRI  
DO  
CA

H.H.N  
\*

M.S.D.N.O.T  
TRI  
KIE  
CA

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

**Thuế khác**

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<i>Tiền</i>	<i>90.908.019.750</i>	<i>207.341.640.146</i>
Tiền mặt	1.415.849.702	2.847.025.835
Tiền gửi ngân hàng	89.492.170.048	204.494.614.311
<i>Các khoản tương đương tiền (*)</i>	<i>176.719.000.000</i>	<i>24.219.000.000</i>
<b>Cộng</b>	<b>267.627.019.750</b>	<b>231.560.640.146</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - CN Hà Nội và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân với lãi suất từ 4,6%/năm đến 6%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi tiết kiệm có giá trị 24.219.000.000 VND tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân được dùng làm tài sản đảm bảo để phát hành bảo lãnh thực hiện hợp đồng số GI21BL3180 ngày 30/8/2021, bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành đến hết ngày 06/9/2026.

12022  
CÔNG  
CH NHIỆ  
M TOÀN  
VIỆT  
GIÁ

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 31/12/2022

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

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

31/12/2022  
VND

	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	17.000	(43.428)	60.428	14.900	(45.528)
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	17.000	(43.428)	60.428	14.900	(45.528)
GTA; Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	17.000	(43.428)	60.428	14.900	(45.528)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

31/12/2022

	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	39.935.000.000	39.935.000.000	27.000.000.000	27.000.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

31/12/2022

	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (1)	-	-	-	5.781.900.000	2.036.485.061	7.818.385.061
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.081.118.621)	2.230.759.879	4.311.878.500	(1.915.004.832)	2.396.873.668
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	1.264.745.650	1.864.745.650	600.000.000	208.418.008	808.418.008
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden (2)	300.000.000	923.167.267	1.223.167.267	-	-	-
<b>Công</b>	<b>7.281.878.500</b>	<b>(635.022.575)</b>	<b>6.646.855.925</b>	<b>12.763.778.500</b>	<b>(411.918.634)</b>	<b>12.351.859.866</b>

TY  
HỮU  
VÀ ĐỊNH  
NAN  
LTD  
28/10/2022

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)

(1) Trong năm, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana chuyên nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam cho Ông Bùi Đức Tân theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HDCN ngày 30/3/2022. Tại ngày 31/12/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam.

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

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

**Đầu tư vào đơn vị khác (b)**

	Giá gốc	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	31/12/2022	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	-	59.360.200	59.360.200	-	-	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(46.950.711)	-	503.049.289	550.000.000	(46.950.711)	-	503.049.289
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	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	-	-	534.017.688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	-	500.000.000	-	-	500.000.000
Công ty Cổ phần Capella Việt	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	-	286.240.209
Công ty CP Đầu tư King's Land (iii)	-	-	-	5.049.452.260	(232.690.561)	4.816.761.699	-	4.816.761.699
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-	400.000.000	-	-	400.000.000
<b>Công</b>	<b>5.690.377.888</b>	<b>(260.710.502)</b>	<b>5.429.667.386</b>	<b>10.739.830.148</b>	<b>(493.401.063)</b>	<b>10.246.429.085</b>		

(i) Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

**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)

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

(iii) Trong năm, Công ty đã rút toàn bộ vốn đầu tư từ Công ty CP Đầu tư King's Land theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 01/2022-BB/HĐQT-CNG ngày 12/01/2022 và các biên bản thỏa thuận về việc rút vốn. Tại ngày 31/12/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư King's Land.

**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 TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden: Không phát sinh giao dịch.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3.496.271.446	-	12.206.265.292	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	19.006.963.244	-	31.665.344.000	-
Công ty CP Tập đoàn Telin	152.494.036	-	2.273.135.184	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	5.846.526.084	-	5.443.899.420	-
Công ty Cổ phần Ivland	219.821.500.115	-	156.023.938.875	-
Quách Công Bắc	1.118.095.772	-	18.831.192.639	-
Các đối tượng khác	108.415.135.289	(9.827.092.300)	101.178.415.332	(16.960.113.647)
<b>Công</b>	<b>357.856.985.986</b>	<b>(9.827.092.300)</b>	<b>327.622.190.742</b>	<b>(16.960.113.647)</b>

**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**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	-	-	3.674.257.321	-

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 Đầu tư Sinh Thái Đại	4.240.115.198	-	-	-
Công ty CP Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng	1.231.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	10.800.537.462	(695.851.541)	9.999.549.511	(49.335.889)
<b>Cộng</b>	<b>16.271.652.660</b>	<b>(695.851.541)</b>	<b>13.673.806.832</b>	<b>(49.335.889)</b>

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

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	<b>9.332.524.000</b>	-	<b>3.316.110.000</b>	-
Ông Đoàn Văn Vinh (1)	5.100.000.000	-	-	-
Bà Hoàng Thị Anh Tú (2)	-	-	2.584.800.000	-
Ông Nguyễn Tân Thịnh	520.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	3.712.524.000	-	731.310.000	-
b) Dài hạn	-	-	<b>901.214.000</b>	-
Ông Nguyễn Tân Thịnh	-	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	-	-	381.214.000	-
<b>Cộng</b>	<b>9.332.524.000</b>	-	<b>4.217.324.000</b>	-

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

(1) Hợp đồng cho vay số 1011/2022/HDV/COTANA CAPITAL - ĐVT ngày 10/11/2022 số tiền 5.100.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm. Lãi trả cuối kỳ.

(2) 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. Khoản cho vay đã thu hồi trong năm.

## 6. Phải thu khác

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	<b>62.453.350.288</b>	(676.295.130)	<b>107.707.869.111</b>	(542.697.711)
Tạm ứng	<b>17.311.760.802</b>	(2.899.455)	<b>63.343.913.864</b>	(542.697.711)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	3.552.758.152	-	-	-
Ông Nguyễn Công Hiền (*)	2.170.782.518	-	45.548.800.000	-
Các đối tượng khác	11.588.220.132	(2.899.455)	17.795.113.864	(542.697.711)

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	<b>1.002.408.287</b>	-	<b>953.068.707</b>	-
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	978.358.287	-	910.068.707	-
Các đối tượng khác	24.050.000	-	43.000.000	-
<i>Lãi dự thu</i>	<b>129.794.833</b>		<b>283.259.695</b>	-
<i>Phải thu khác</i>	<b>44.009.386.366</b>	(673.395.675)	<b>43.127.626.845</b>	-
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	7.221.386.366	(673.395.675)	6.339.626.845	-
b) <i>Dài hạn</i>	<b>1.558.870.438</b>	-	<b>1.558.870.438</b>	-
Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000	-
Phải thu khác	1.354.870.438	-	1.354.870.438	-
<i>Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera</i>	<b>1.186.990.438</b>	-	<b>1.186.990.438</b>	-
<i>Các đối tượng khác</i>	<b>167.880.000</b>	-	<b>167.880.000</b>	-
<b>Cộng</b>	<b>64.012.220.726</b>	<b>(676.295.130)</b>	<b>109.266.739.549</b>	<b>(542.697.711)</b>

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

(\*\*) 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 31/12/2022, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

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

7. *Nợ xấu* 31/12/2022 01/01/2022

	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
<i>Phải thu khách hàng</i>	<b>16.031.355.458</b>	<b>6.204.263.158</b>	<b>29.323.952.068</b>	<b>12.363.838.421</b>
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	-	-	2.645.660.891	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Công ty CP Xây dựng số 2	-	-	1.703.957.954	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.476.628.066	-	1.533.669.507	-
Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	286.082.004	-	286.082.004	-
Cục thuế tỉnh Yên Bái	25.802.991	-	25.802.991	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH MTV	1.574.946.164	-	1.574.946.164	472.483.849
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	-	3.441.611.192	848.824.012
Công ty CP Tổng Công ty Mbland	-	-	15.623.726.000	10.936.608.200
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	5.269.375.000	3.688.562.500	-	-
Công ty trách nhiệm hữu hạn BOT Quốc lộ	4.182.045.803	2.091.022.901	-	-
Các đối tượng khác	2.688.809.125	424.677.757	1.960.829.060	105.922.360
<i>Tạm ứng</i>	<b>2.899.455</b>	-	<b>542.697.711</b>	-
Các đối tượng khác	2.899.455	-	542.697.711	-
<i>Phải thu khác</i>	<b>673.395.675</b>	-	-	-
Các đối tượng khác	673.395.675	-	-	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	<b>695.851.541</b>	-	<b>73.976.413</b>	<b>24.640.524</b>
Các đối tượng khác	695.851.541	-	73.976.413	24.640.524
<b>Cộng</b>	<b>17.403.502.129</b>	<b>6.204.263.158</b>	<b>29.940.626.192</b>	<b>12.388.478.945</b>

## 8. Hàng tồn kho

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.557.042.735.747	-	1.542.717.271.586	-
Hàng hóa	13.687.864.889	-	1.270.961.706	-
<b>Cộng</b>	<b>1.570.730.600.636</b>	<b>-</b>	<b>1.543.988.233.292</b>	<b>-</b>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Văn Dương với giá trị 1.443.952.832.230 đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục 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 31/12/2022

Mẫu số B09 - DNN/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**

Đơn vị tính: VND

Công

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
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư ngày 01/01/2022	42.024.751.289	18.381.235.639	24.029.920.399	1.723.869.998	1.289.000.000
Mua trong năm	-	-	2.708.820.000	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	42.024.751.289	18.381.235.639	26.738.740.399	1.723.869.998	1.289.000.000
<b>Giá trị hao mòn luỹ kế</b>					
Số dư ngày 01/01/2022	12.772.538.656	16.065.796.646	13.815.039.177	1.394.945.817	1.289.000.000
Khấu hao trong năm	1.264.092.460	640.876.284	2.920.922.860	43.969.926	-
Số dư ngày 31/12/2022	14.036.631.116	16.706.672.930	16.735.962.037	1.438.915.743	1.289.000.000
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày 01/01/2022	29.252.212.633	2.315.438.993	10.214.881.222	328.924.181	-
Tại ngày 31/12/2022	27.988.120.173	1.674.562.709	10.002.778.362	284.954.255	-

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 22.645.608.440 đồng (tại ngày 31/12/2021: 22.223.936.622 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 29.869.624.217 đồng (tại ngày 31/12/2021: 33.128.294.118 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	Công	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989	
Số dư ngày 31/12/2022	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989	
<b>Giá trị hao mòn luỹ kế</b>				
Số dư ngày 01/01/2022	-	202.439.682	202.439.682	
Khấu hao trong năm	-	62.471.675	62.471.675	
Số dư ngày 31/12/2022	-	264.911.357	264.911.357	
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 01/01/2022	3.153.499.999	164.077.308	3.317.577.307	
Tại ngày 31/12/2022	3.153.499.999	101.605.633	3.255.105.632	

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 31/12/2021: 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 31/12/2021: 3.153.499.999 đồng*).

## 11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</b>		
Chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng	1.017.693.771	-
<b>Công</b>	<b>1.017.693.771</b>	<b>-</b>

## 12. Chi phí trả trước

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.032.275.699	18.701.067.994
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	1.827.192.756	112.092.342
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	781.322.818	18.289.838.311
Chi phí trả trước khác	407.982.000	270.502.000
	15.778.125	28.635.341
<b>b) Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3.616.390.468	1.716.806.902
Chi phí trả trước khác	3.596.715.461	1.700.161.099
	19.675.007	16.645.803
<b>Công</b>	<b>6.648.666.167</b>	<b>20.417.874.896</b>

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)

**13. Phải trả người bán**

		31/12/2022		01/01/2022	
		VND	Số có khả năng trả nợ	VND	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn					
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	8.330.975.884	8.330.975.884	3.108.648.510	3.108.648.510	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	22.404.769.402	22.404.769.402	16.881.017.149	16.881.017.149	
Công ty TNHH Thương mại vận tải Chính Hưng	1.559.034.833	1.559.034.833	1.559.034.833	1.559.034.833	
Công ty TNHH MTV Xây dựng và vận tải Sơn Hà	1.065.810.700	1.065.810.700	3.886.943.652	3.886.943.652	
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	7.839.034.273	7.839.034.273	17.470.295.629	17.470.295.629	
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	9.490.222.004	9.490.222.004	14.930.564.123	14.930.564.123	
Công ty Cổ phần Ivland	241.850.968.395	241.850.968.395	137.870.161.443	137.870.161.443	
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	7.449.144.458	7.449.144.458	21.037.515.386	21.037.515.386	
Công ty TNHH VN Times	12.192.363.399	12.192.363.399	3.263.369.551	3.263.369.551	
Công ty cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	4.506.011.950	4.506.011.950	-	-	
Công ty Cổ phần HQ Win	6.991.026.865	6.991.026.865	386.407.017	386.407.017	
Công ty CP Sản xuất & Xây dựng Tổng hợp Thăng Long	4.185.164.000	4.185.164.000	173.940.000	173.940.000	
Công ty CP Hanel Mirolin	3.155.266.652	3.155.266.652	-	-	
Các đối tượng khác	105.921.030.287	105.921.030.287	122.334.624.422	122.334.624.422	
<b>Cộng</b>	<b>436.940.823.102</b>	<b>436.940.823.102</b>	<b>342.902.521.715</b>	<b>342.902.521.715</b>	

- b) Phải trả người bán 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. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	-	4.145.218.040
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	1.051.297.073	2.544.421.374
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	653.915.022
Công ty CP Ivland	4.296.074.811	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	721.279.996	4.505.187.801
Hoàng Nguyễn Hồng Ngọc (CM1-32)	-	11.776.211.806
Hồ Thị Anh Yên (CM2-37)	-	15.764.977.369
Lê Hoàng Khánh Linh (CM2-18)	2.436.312.554	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	11.031.738.302	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
Phan Thị Bích Vân	13.713.173.218	-
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	-
Lê Thị Thanh Thúy	10.400.570.176	-
Nguyễn Duy Dũng	9.894.568.508	-
Lê Công Dũng	11.309.705.527	-
Nguyễn Thị Mỹ Linh	8.294.770.036	-
Các đối tượng khác	283.314.266.504	324.190.121.814
<b>Cộng</b>	<b>368.965.690.792</b>	<b>461.902.957.734</b>

**b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2****15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	2.404.258.176	2.956.428.509
Thuế thu nhập doanh nghiệp	69.276.064.316	15.860.750.991
Thuế thu nhập cá nhân	967.698.176	377.238.249
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	85.965.681
<b>Cộng</b>	<b>72.733.986.349</b>	<b>19.280.383.430</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế GTGT đầu ra	1.177.423.771	185.397.917
Thuế thu nhập doanh nghiệp	158.722.923	505.398.434
Thuế thu nhập cá nhân	1.038.863.789	1.079.445.204
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	51.938.510	51.938.510

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
--	-----------	-----------

Cộng	2.428.948.994	1.824.180.066
------	---------------	---------------

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	358.624.402	435.868.464
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	223.077.326.154	243.585.980.803
Chi phí phải trả khác	20.454.546	20.454.546
<b>Cộng</b>	<b>223.456.405.102</b>	<b>244.042.303.813</b>

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

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	1.569.236.597	403.800.625
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tiện ích	640.530.197	403.800.625
	928.706.400	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.542.221.978</b>	<b>15.868.043.486</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.542.221.978	15.868.043.486
<b>Cộng</b>	<b>17.111.458.575</b>	<b>16.271.844.111</b>

**18. Dự phòng phải trả**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	48.119.311	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.166.179.157</b>	<b>979.714.809</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.166.179.157	979.714.809
<b>Cộng</b>	<b>1.214.298.468</b>	<b>979.714.809</b>

**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 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

**19. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022	Trong năm			01/01/2022
	Giá trị trả nợ	Số có khả năng trả nợ	Tăng Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn					
Vay ngắn hạn	<b>249.081.251.865</b>	<b>249.081.251.865</b>	<b>509.637.462.866</b>	<b>638.960.099.884</b>	<b>378.403.888.883</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng	<b>136.826.601.865</b>	<b>136.826.601.865</b>	<b>397.356.612.862</b>	<b>526.227.583.879</b>	<b>265.697.572.882</b>
Vinaconex (1)	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	-	-
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	6.400.000.000	6.400.000.000	6.669.337.232	269.337.232	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (3)	55.943.725.207	55.943.725.207	162.239.072.832	184.007.557.164	77.712.209.539
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ (4)	1.197.091.600	1.197.091.600	2.396.248.400	2.322.156.800	1.123.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (5)	-	-	4.240.184.850	7.102.362.654	2.862.177.804
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (6)	1.519.437.580	1.519.437.580	2.835.536.930	2.917.765.482	1.601.666.132
Các cá nhân	66.766.347.478	66.766.347.478	213.976.232.618	329.608.404.547	182.398.519.407
Bà Đinh Thị Minh Hằng (7)	-	-	4.058.217.827	8.061.217.827	4.003.000.000
Vay các cá nhân khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (7)	9.853.940.478	9.853.940.478	139.817.331.506	307.920.903.435	177.957.512.407
Bà Đặng Thu Vịnh (8)	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	-
Ông Đào Ngọc Thanh (9)	31.374.400.000	31.374.400.000	42.650.683.285	11.276.283.285	-
Vay các cá nhân khác (7)	3.538.007.000	3.538.007.000	5.450.000.000	2.350.000.000	438.007.000

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Số 5A 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 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THƯYẾT 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 dài hạn đến hạn trả	112.254.650.000	112.254.650.000	112.280.850.004	112.732.516.005	112.706.316.001	112.706.316.001
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng (10)	-	-	-	133.316.000	133.316.000	133.316.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội (11)	-	-	-	255.000.005	255.000.005	255.000.005
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (12)	88.000.000	88.000.000	88.000.000	211.200.000	211.200.000	211.200.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (13)	399.850.000	399.850.000	496.050.004	436.200.000	339.999.996	339.999.996
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (14)	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000
Vay các cá nhân khác (7)	70.000.000	70.000.000	-	-	70.000.000	70.000.000
b) Vay dài hạn	113.439.601.113	113.439.601.113	1.614.569.238	116.923.302.757	228.748.334.632	228.748.334.632
Vay dài hạn ngân hàng	111.518.076.062	111.518.076.062	-	112.195.850.002	223.713.926.064	223.713.926.064
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (12)	-	-	-	88.000.000	88.000.000	88.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (13)	-	-	-	411.050.002	411.050.002	411.050.002
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (14)	111.518.076.062	111.518.076.062	-	111.696.800.000	223.214.876.062	223.214.876.062
Vay dài hạn cá nhân (7)	1.921.525.051	1.921.525.051	1.614.569.238	4.727.452.755	5.034.408.568	5.034.408.568
Ông Đào Ngọc Thanh	-	-	1.467.880.621	4.670.515.210	3.202.634.589	3.202.634.589
Vay các cá nhân khác	1.921.525.051	1.921.525.051	146.688.617	56.937.545	1.831.773.979	1.831.773.979
Cộng	362.520.852.978	362.520.852.978	511.252.032.104	755.883.402.641	607.152.223.515	607.152.223.515

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



## 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 31/12/2022

Mẫu số B09 - DN/HN

### BẢN THƯYẾT 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)

(1) Khoản vay ngắn hạn với Công ty CP tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HDV/COTANA CAPPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thùy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Thùy Vân, Thủ Thiên Hué, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bến vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liên kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1654947/HĐTD ngày 09/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 190.000.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần khê ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và Xe ô tô con Mercedes E200 biển số 30F-946.52. Mục đích của khoản vay là phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty.

(4) Khoản vay Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.1162.250522 ngày 21/06/2022; hạn mức cho vay 1,2 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay được ghi trên mỗi khế ước nhân nợ không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là bất động sản tại Căn hộ B20-08 Khu chung cư thương mại cao cấp Bầu Thạc Gián, P.Thạc gián, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, chủ sở hữu là Bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh trị giá 1.759.680.000 đồng, lãi suất được quy định trong Khế ước nhân nợ.

(5) Khoản vay theo Hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2021/604/2089/HĐTD ngày 14/10/2021, hạn mức cấp tín dụng 18 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức kể từ ngày ký hợp đồng hạn mức đến ngày 14/10/2022. Lãi suất được xác định theo cùng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Mục đích để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi có ký hạn số 01604/2089-03/10/2019/HDTG ngày 03/10/2019 và 02604/2089-03/10/2019/HDTG ngày 03/10/2019 với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thủ Đức, tổng giá trị là 6 tỷ đồng. Khoản vay đã tất toán trong năm.

(6) Khoản vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim theo hợp đồng cấp hạn mức số 333/22/TD/SME/082 ngày 01/07/2022 cùng phụ lục hợp đồng số PLHĐ.1/333/22/TD/SME/082 ngày 01/07/2022 ké thừa hợp đồng tín dụng mức số 3308/21/TD-TT/II.19 ngày 09/06/2021 cùng phụ lục hợp đồng số 01.3308/21/PLTD-TT/II.19 ngày 09/06/2022; hạn mức cho vay 1.606.000.000 đồng ; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh chính; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng; thời hạn vay được ghi trên mỗi Giấy nhận nợ tối đa không quá 9 tháng, lãi suất được quy định cụ thể trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa đất số 66b, tờ bản đồ số 69 tại thôn Phan Xá, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Hà Nội và nhà ở gắn liền với đất, chủ sở hữu là Ông Nguyễn Tuấn Hùng.



37



## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Số 55A 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 31/12/2022

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)

(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) Khoản vay ngắn hạn với Bà Đặng Thu Vịnh theo hợp đồng vay vốn số 02/2022/HDV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 14/09/2022, số tiền vay 22 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thùy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thùy Vân, Thủ Đức, thời hạn cho vay 09 tháng kể từ ngày bến vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng quý vào thời gian ngày mùng 1-10 của quý liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(9) Khoản vay ngắn hạn với Ông Đào Ngọc Thanh theo hợp đồng vay vốn số 01/2022/HDV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 30/08/2022, số tiền vay 30 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thùy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thùy Vân, Thủ Đức, thời hạn cho vay 10 tháng kể từ ngày bến vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng quý vào thời gian ngày mùng 1-10 của quý liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(10) Khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 5/87.17.806.HD'TD ngày 19/06/2017. Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng cung cấp một khoản 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 thà nội, phuong pháp tính lãi được quy định cụ thể tại từng đơn đề nghị giải ngân khé ước nhau nợ. Mục đích của khoản vay là để tài trợ mua 01 xe ô tô mới 100%. Tài sản đảm bảo là 01 xe ô tô nhãn hiệu TOYOTA, số khung: MHFHX3FS1H0300784, số máy A2973592TR, biển số 30E-43745. Khoản vay đã tất toán trong năm.

(11) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 1110/2017/HDTDTDH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục Khoản vay với số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu 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. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

(12) Khoản vay dài hạn với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 171/2018/HDTDTDH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay đầu tư tài sản cố định. Mua xe ô tô con nhãn hiệu KIA Grand Sedona mới 100%, lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là 7,9%/năm, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thà nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4,25%/năm. Tài sản đảm bảo là xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu KIA (Số khung: RNY YH51A6JC125797; số máy G6DFJ719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng.

(13) Khoản vay theo hợp đồng vay số 954/2018/HDTDD/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.



**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) 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 Thùy Vân. Giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận 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.

- Khép 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.

**20. Phải trả khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	599.599.677	895.325.482
Phải trả, phải nộp khác	45.896.033.994	61.670.834.242
<i>Ông Phạm Mạnh Long (1)</i>	25.804.500.000	25.804.500.000
<i>Bà Lê Thị Vân Anh (1)</i>	5.983.500.000	5.983.500.000
<i>Ông Nguyễn Thế Vinh (5)</i>	-	7.500.000.000
<i>Ông Phạm Cao Sơn (4)</i>	3.562.500.000	2.250.000.000
<i>Công ty Cổ phần Ivland (6)</i>	-	10.251.628.904
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	10.545.533.994	9.881.205.338
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (7)	18.182.000.000	1.750.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.454.649.582</b>	<b>145.731.381.072</b>
Nhận Ký cược, ký quỹ	8.000.000	-
Chi phí bảo trì căn hộ (8)	7.780.245.785	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.666.403.797	145.731.381.072
<i>Ông Đào Ngọc Thanh (2)</i>	6.131.741.484	8.203.916.484
<i>Bà Đặng Thu Vịnh</i>	94.721.170	94.721.170
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i>	204.000.000	204.000.000
<i>Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam (3)</i>	1.235.941.143	1.235.941.143
<i>Công ty Cổ phần Ivland (6)</i>	-	111.945.302.275
<i>Các đối tượng khác (8)</i>	-	24.047.500.000
<b>Cộng</b>	<b>80.132.283.253</b>	<b>210.047.540.796</b>

**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)*

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

(2) 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.

(3) Khoản phải trả khách hàng của sàn Bất động sản Thành Nam phản ánh số tiền phải trả cho các khách hàng góp vốn theo các hợp đồng góp vốn và phân chia diện tích căn hộ chung cư, chở 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.

(4) 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.

(5) Là khoản góp vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital theo Thỏa thuận góp vốn ngày 31/01/2019 giữa ông Nguyễn Thế Vinh và Công ty CP Tập đoàn Cotana. Tại ngày 31/12/2022, Công ty không còn là đơn vị nhận ủy thác đầu tư của Ông Nguyễn Thế Vinh

(6) Hợp đồng hợp tác giữa Công ty 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 Văn 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 một phần vốn đầu tư là 173.930.037.725 đồng, tổng giá trị vốn góp đầu tư còn lại tại 31/12/2021 là 111.945.302.275 đồng và Công ty phải trả cho Ivland lãi 10.251.628.904 đồng theo Phụ lục hợp đồng hợp tác số 05 ngày 20/09/2021.

Đến ngày 26/07/2022. Công ty Cổ phần Ivland đã rút hết toàn bộ phần vốn đầu tư.

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

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



## 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 31/12/2022

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. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2021	215.248.690.000	509.724.891	1.888.139.668	75.090.821.349	292.737.375.908
Tăng vốn năm trước	12.912.750.000	-	-	-	12.912.750.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	51.887.151.704	51.887.151.704
Phân phối các quỹ	-	-	-	(3.885.331.996)	(3.885.331.996)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(12.912.750.000)	(12.912.750.000)
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
Tăng vốn năm nay (i)	27.375.960.000	-	-	-	27.375.960.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	262.892.266.954	262.892.266.954
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(10.021.700.686)	(10.021.700.686)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	-	(27.375.960.000)	(27.375.960.000)
Giảm do cổ tức trả cho các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	-	-	(3.151.337.840)	(3.151.337.840)
Giảm khác (iii)	-	-	-	-	(20.416.617.970)
Số dư ngày 31/12/2022	255.537.400.000	509.724.891	1.888.139.668	312.109.732.396	(20.416.617.970)

- (i) Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (25.3 - cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng với 1 quyền, 25 quyền nhận được 3 cổ phiếu mới phát hành để trả cổ tức) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/DHDCD-CNG ngày 27 tháng 04 năm 2022. 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 27.375.960.000 VND. Ngày 18 tháng 08 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 25.537.400.000 VND.
- (ii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/DHDCD-CNG ngày 27/04/2022.
- (iii) Giảm do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở Công ty con (Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital) sau ngày kiểm soát.

Mẫu số 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**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.341.550.000	37.804.960.000
Đào Ngọc Thanh	75.154.110.000	63.303.670.000
Đào Thu Thủy	13.343.890.000	11.239.810.000
Các cổ đông khác	124.697.850.000	115.813.000.000
<b>Cộng</b>	<b>255.537.400.000</b>	<b>228.161.440.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>255.537.400.000</b>	<b>228.161.440.000</b>
Vốn góp đầu năm	228.161.440.000	215.248.690.000
Vốn góp tăng trong năm	27.375.960.000	12.912.750.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	255.537.400.000	228.161.440.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>27.375.960.000</b>	<b>12.912.750.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.553.740	22.816.144
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.553.740	22.816.144
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.553.740	22.816.144
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.553.740	22.816.144
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	25.553.740	22.816.144
- <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

**e) Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	16.947.445.097	5.010.850.343	-	21.958.295.440
<b>Cộng</b>	<b>16.947.445.097</b>	<b>5.010.850.343</b>	<b>-</b>	<b>21.958.295.440</b>

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

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

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)

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

	31/12/2022 USD	01/01/2022 USD
a) Ngoại tệ các loại		
USD	586,55	1.743,45
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 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	485.980.952.540	415.568.421.721
Doanh thu cung cấp dịch vụ	32.493.841.261	27.701.883.623
Doanh thu bán hàng hóa	3.501.306.570	30.428.331.296
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	1.209.414.295.839	245.878.487.901
Cộng	<u>1.731.390.396.210</u>	<u>719.577.124.541</u>

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

## 2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	433.395.947.037	369.872.285.972
Giá vốn cung cấp dịch vụ	27.273.129.492	24.554.099.620
Giá vốn hàng hóa đã bán	568.631.552	27.798.318.886
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	645.821.255.349	146.217.874.349
Cộng	<u>1.107.058.963.430</u>	<u>568.442.578.827</u>

## 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.700.522.171	1.979.758.223
Cổ tức, lợi nhuận được chia	60.825.056	84.000.000
Cộng	<u>7.761.347.227</u>	<u>2.063.758.223</u>



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 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	7.141.844.828	6.129.072.615
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(232.692.661)	10.815.373
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư Công ty CP Đầu tư và phát triển Công nghệ Thành Nam	4.927.435.061	
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	344.122	14.298.972
<b>Cộng</b>	<b>11.836.931.350</b>	<b>6.154.186.960</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	346.359.582	3.237.521
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	1.187.911.479	400.000.000
Xử lý công nợ	20.000	1.681.691.907
Thu nhập do được hoàn thuế sử dụng đất	412.800.000	-
Các khoản thu nhập khác	439.355.081	36.468.282
<b>Cộng</b>	<b>2.386.446.142</b>	<b>2.121.397.710</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	784.630.680	758.466.237
Chi quà cuộc thi ý tưởng khu khách sạn	-	50.000.000
Các khoản chi phí khác	823.156.347	3.758.360
<b>Cộng</b>	<b>1.607.787.027</b>	<b>812.224.597</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	<b>122.557.749.184</b>	<b>25.143.501.334</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	120.941.429.584	24.948.073.334
Chi phí bằng tiền khác	1.616.319.600	195.428.000
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	<b>54.933.274.808</b>	<b>45.699.262.880</b>
Chi phí nhân viên quản lý	28.719.165.737	28.381.853.172
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	34.970.018	281.768.463
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.917.549.430	876.387.677
Chi phí khấu hao TSCĐ	3.010.218.066	2.424.346.984
Thuế, phí, lệ phí	1.355.152.974	714.976.235

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 dự phòng	5.394.549.302	5.365.601.255
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.650.704.600	900.059.199
Chi phí bằng tiền khác	12.850.964.681	6.754.269.895
<i>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	(11.747.457.578)	(586.095.800)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.747.457.578)	(586.095.800)

## 8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yêu tố

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	461.510.600.553	476.997.915.628
Chi phí nhân công	146.019.545.568	138.750.970.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.932.333.205	4.491.279.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	479.344.610.559	933.850.207.730
Chi phí khác bằng tiền	23.081.697.183	14.981.077.075
<b>Cộng</b>	<b>1.114.888.787.068</b>	<b>1.569.071.450.772</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	91.205.907.406	23.972.211.457
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	417.645.458	-
<b>Cộng</b>	<b>91.623.552.864</b>	<b>23.972.211.457</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	3.587.384.744	598.564.488
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.063.629.376)	(7.415.451.351)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>2.523.755.368</b>	<b>(6.816.886.863)</b>

## 11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty mẹ	262.892.266.954	51.887.151.704
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:	(25.388.053.936)	(5.010.850.343)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(25.388.053.936)	(5.010.850.343)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(25.388.053.936)	(5.010.850.343)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	237.504.213.018	46.876.301.361

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)

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.746.177	22.073.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	10.002	2.124

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2021 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 27/04/2022 của Công ty. Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 được ước tính giả định theo tỷ lệ đã trích cho năm 2021.

(\*\*) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2021 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 2021 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chi tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2021		
	Số trước điều chỉnh	Số Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	51.887.151.704	-	51.887.151.704
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)	(2.511.064.961)	(5.010.850.343)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(2.499.785.382)</i>	<i>(2.511.064.961)</i>	<i>(5.010.850.343)</i>
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(2.499.785.382)	(2.511.064.961)	(5.010.850.343)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	49.387.366.322	(2.511.064.961)	46.876.301.361
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	22.073.219	-	22.073.219
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.237	(114)	2.124

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
Lỗ 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	398.971.182.100	804.594.405.217
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	398.971.182.100	804.594.405.217
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	643.602.552.637	651.992.473.543
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	643.602.552.637	651.992.473.543

**VIII Nhữnng thông tin khác****1. Nhữnng 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 31/12/2022.

**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 Kính Thành Nam  
 Công ty TNHH BMS Thành Nam  
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green  
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden  
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland  
 Ông Đào Ngọc Thanh  
 Ông Đoàn Văn Tuấn  
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương  
 Bà Đinh Thị Minh Hằng  
 Ông Trần Trọng Đại  
 Bà Đặng Thu Vịnh

**Mối quan hệ**

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

(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. Tại ngày 24/5/2022, Bà Đinh Thị Minh Hằng đã nộp đơn xin từ nhiệm tuy nhiên chưa có nghị quyết phê duyệt của đại hội đồng cổ đông.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Bán hàng</b>	<b>3.894.955.257</b>	<b>9.011.533.490</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	95.820.235	84.832.272
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	267.523.295	152.766.675
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3.531.611.727	8.773.934.543
<b>Mua hàng</b>	<b>30.628.026.581</b>	<b>26.355.483.195</b>
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	30.628.026.581	26.345.983.195
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	9.500.000
<b>Nhận các khoản vay</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>26.076.063.750</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	30.000.000.000	248.063.750
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.000.000.000	14.003.000.000
Ông Trần Trọng Đại	-	11.825.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	22.000.000.000	-
<b>Trả vay</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.000.000.000	-
<b>Chi phí lãi vay</b>	<b>-</b>	<b>264.896.079</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	-	261.129.167

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)

Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	3.766.912
<b>Cỗ túc, lợi nhuận được chia</b>	-	84.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	84.000.000
<b>Cỗ túc, lợi nhuận đã chia</b>	4.849.073.650	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	4.344.586.150	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	504.487.500	-

## b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>4.775.146.779</b>	<b>8.953.136.285</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.979.472.679	1.708.955.943
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	295.674.100	4.744.180.342
<b>Tạm ứng</b>	<b>6.038.177.999</b>	<b>5.487.889.156</b>
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.239.522.250	1.619.644.098
Ông Trần Trọng Đại	157.555.749	3.227.145.058
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
<b>Các khoản phải thu khác</b>	<b>275.400.000</b>	<b>7.300.000</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	-
<b>Phải trả người bán</b>	<b>26.300.012.748</b>	<b>20.796.260.495</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	22.438.390.402	16.934.638.149
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>1.054.989.293</b>	<b>2.548.113.594</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	1.051.297.073	2.544.421.374
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
<b>Các khoản phải trả khác</b>	<b>6.226.462.654</b>	<b>8.298.637.654</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	6.131.741.484	8.203.916.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
<b>Các khoản vay</b>	<b>52.000.000.000</b>	<b>7.255.237.703</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	30.000.000.000	3.202.634.589
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	4.052.603.114
Bà Đặng Thu Vịnh	22.000.000.000	-

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)

<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>929.645.298</b>	<b>930.045.636</b>
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	29.012.490
Công ty CP Đầu tư phát triển Công nghệ Thành Nam	876.680.898	901.033.146

**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 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>		
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc</b>	<b>2.543.428.798</b>	<b>1.239.700.148</b>
Ông Đoàn Văn Tuấn      Tổng giám đốc	316.018.519	30.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng      Phó Tổng giám đốc - giám đốc tài chính	530.974.587	299.544.000
Bà Nguyễn Thị Thu      Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự Huong	547.035.841	300.313.231
Ông Trần Quang      Phó Tổng giám đốc Quyền (Miễn nhiệm từ 08/02/2022)	130.303.077	546.031.917
Ông Lê Đình Đạo      Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 10/02/2022)	-	63.811.000
Ông Châu Trần Minh      Phó Tổng giám đốc Khôi (Bổ nhiệm ngày 08/02/2022)	699.842.415	-
Ông Trần Văn Chính      Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/07/2022)	319.254.360	-
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>	<b>42.000.000</b>	<b>42.000.000</b>
Ông Hán Công Khanh      Trưởng ban kiểm soát	42.000.000	42.000.000
<b>Thu nhập của Kế toán trưởng</b>	<b>393.928.205</b>	<b>229.670.125</b>
Ông Trần Trọng Đại	393.928.205	229.670.125
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>	<b>196.000.000</b>	<b>497.000.000</b>
Ông Nguyễn Đỗ Lăng      Phó chủ tịch	140.000.000	140.000.000
Bà Đào Thu Thủy      Phó chủ tịch	-	357.000.000
Ông Bùi Tiến Hùng      Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ 27/04/2022)	56.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.175.357.003</b>	<b>2.008.370.273</b>

**3. Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

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

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

**Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

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 nợ tài chính**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản vay	362.520.852.978	607.152.223.515
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(267.627.019.750)	(231.560.640.146)
Nợ thuần	94.893.833.228	375.591.583.369
Vốn chủ sở hữu	798.019.303.455	423.663.986.202
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	11,89%	88,65%
<b>Các chính sách kế toán chủ yếu</b>		

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	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	267.627.019.750	231.560.640.146
Phải thu khách hàng và phải thu khác	411.365.819.282	419.386.118.933
Các khoản đầu tư tài chính	54.697.208.386	41.463.767.985
<b>Cộng</b>	<b>733.690.047.418</b>	<b>692.410.527.064</b>

**Công nợ tài chính**

Các khoản vay	362.520.852.978	607.152.223.515
Phải trả người bán và phải trả khác	517.073.106.355	552.950.062.511
Chi phí phải trả	223.456.405.102	244.042.303.813
<b>Cộng</b>		
	<b>1.103.050.364.435</b>	<b>1.404.144.589.839</b>

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

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi do 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.

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)***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 thường 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 tỷ giá**

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

	Tài sản	
	31/12/2022	01/01/2022
Đô la Mỹ (USD)	586,55	1.743,45

**Quản lý rủi ro về giá**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

**Quản lý rủi ro thanh khoản**

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

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

	31/12/2022	Dưới 1 năm	Từ 1 - 5 năm	Tổng cộng
		VND	VND	VND
Phải trả người bán và phải trả khác	501.618.456.773	15.454.649.582	517.073.106.355	
Chi phí phải trả	223.456.405.102	-	223.456.405.102	

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)

Các khoản vay	249.081.251.865	113.439.601.113	362.520.852.978
<b>01/01/2022</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải trả người bán và phải trả khác	407.218.681.439	145.731.381.072	552.950.062.511
Chi phí phải trả	244.042.303.813	-	244.042.303.813
Các khoản vay	378.403.888.883	228.748.334.632	607.152.223.515

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

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

<b>31/12/2022</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	267.627.019.750	-	267.627.019.750
Các khoản đầu tư tài chính	49.267.541.000	5.429.667.386	54.697.208.386
Phải thu khách hàng và phải thu khác	409.806.948.844	1.558.870.438	411.365.819.282
<b>01/01/2022</b>	<b>Dưới 1 năm</b>	<b>Từ 1 - 5 năm</b>	<b>Cộng</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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

## 4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 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 20 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

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