

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**QUÝ IV NĂM 2022**

---

**HÀ NỘI, THÁNG 01 NĂM 2023**

Mẫu số B 01a- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2,331,212,943,967</b>	<b>2,275,546,610,752</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>265,131,044,982</b>	<b>231,560,640,146</b>
1. Tiền	111		90,912,044,982	207,341,640,146
2. Các khoản tương đương tiền	112		174,219,000,000	24,219,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>42,435,017,000</b>	<b>27,000,014,900</b>
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		42,435,000,000	27,000,000,000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>440,506,645,504</b>	<b>434,767,829,438</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	361,878,550,379	327,622,190,742
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	19,369,738,264	13,673,806,832
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	5,150,000,000	3,316,110,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	64,298,997,063	107,707,869,111
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10,190,640,202)	(17,552,147,247)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8.</b>	<b>1,570,056,580,373</b>	<b>1,543,988,233,292</b>
1. Hàng tồn kho	141		1,570,056,580,373	1,543,988,233,292
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>13,083,656,108</b>	<b>38,229,892,976</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	3,130,821,125	18,701,067,994
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7,948,317,446	17,704,644,916
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	2,004,517,537	1,824,180,066
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>66,752,641,430</b>	<b>80,106,351,154</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>3,141,394,438</b>	<b>2,460,084,438</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	1,582,524,000	901,214,000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	1,558,870,438	1,558,870,438
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>43,235,116,131</b>	<b>45,429,034,336</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	39,974,537,166	42,111,457,029
- Nguyên giá	222		90,157,597,325	87,448,777,325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(50,183,060,159)	(45,337,320,296)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,260,578,965	3,317,577,307
- Nguyên giá	228		3,520,016,989	3,520,016,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(259,438,024)	(202,439,682)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>1,017,693,771</b>	<b>-</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.9.	1,017,693,771	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>10,095,673,550</b>	<b>22,598,288,951</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		4,666,006,164	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>	<b>260</b>		<b>9,262,763,540</b>	<b>9,618,943,429</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	3,349,635,341	1,716,806,902
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5,913,128,199	7,902,136,527
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,397,965,585,397</b>	<b>2,355,652,961,906</b>

Mẫu số B 01a- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2022	01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,600,603,005,362</b>	<b>1,931,988,975,704</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,452,587,997,195</b>	<b>1,540,661,501,705</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	440,458,237,580	342,902,521,715
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	372,066,749,294	461,902,957,734
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	73,000,445,674	19,280,383,430
4. Phải trả người lao động	314		11,486,796,941	14,131,880,382
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	223,485,946,056	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.19.	63,851,445,145	64,316,159,724
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	246,481,251,865	378,403,888,883
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		326,044,305	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		19,861,843,738	15,277,605,399
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>148,015,008,167</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.19.	18,053,470,267	145,731,381,072
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	113,439,601,113	228,748,334,632
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		979,714,809	979,714,809
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>797,362,580,035</b>	<b>423,663,986,202</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>797,362,580,035</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		313,579,341,912	110,183,081,938
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		69,661,657,618	58,295,930,234
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		243,917,684,294	51,887,151,704
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		203,889,678,124	65,974,154,608
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,397,965,585,397</b>	<b>2,355,652,961,906</b>

Hà Nội, Ngày 16 tháng 01 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

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2022

Mẫu số B 02a - DN/HN

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

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV NĂM 2022			Năm trước
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		226,294,287,004	431,433,520,973	1,733,215,307,680	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		226,294,287,004	431,433,520,973	1,733,215,307,680	719,577,124,541
4. Giá vốn hàng bán	11		183,544,097,151	321,258,803,742	1,108,824,649,095	568,442,578,827
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42,750,189,853	110,174,717,231	624,390,658,585	151,134,545,714
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		2,502,751,469	636,592,796	7,750,122,021	2,063,758,223
7. Chi phí tài chính	22		4,174,049,687	1,432,375,055	11,840,769,328	6,154,186,960
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3,080,245,006	(5,161,294,536)	7,107,575,722	6,129,072,615
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		(107,874,185)	-	(167,468,641)	(226,636,162)
9. Chi phí bán hàng	25		7,651,209,517	24,880,953,878	122,557,749,184	25,143,501,334
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		12,106,529,336	24,715,350,706	42,774,422,414	45,113,167,080
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		21,213,278,597	59,782,630,388	454,800,371,039	76,560,812,401
{30=20+(21-22)-(25+26)}						
12. Thu nhập khác	31		129,394,655	1,511,389,460	1,641,747,941	2,121,397,710
13. Chi phí khác	32		161,496,632	472,679,016	460,721,256	812,224,597
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(32,101,977)	1,038,710,444	1,181,026,685	1,309,173,113
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		21,181,176,620	60,821,340,832	455,981,397,724	77,869,985,514



Mẫu số B 03a - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>455,981,397,724</b>	<b>77,869,985,514</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4,902,738,205	4,491,279,765
- Các khoản dự phòng	03		(7,268,155,401)	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		-	14,298,972
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2,560,206,761)	(1,837,122,061)
- Chi phí lãi vay	06		7,107,575,722	6,129,072,615
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>458,163,349,489</b>	<b>92,437,512,904</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		15,021,579,306	(49,488,495,193)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(26,068,347,081)	(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		(144,945,249,525)	989,932,678,907
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13,937,418,430	(19,221,295,039)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7,107,575,722)	(6,161,616,372)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(37,861,564,028)	(19,471,470,107)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(426,612,004)	(808,484,689)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>270,712,998,865</b>	<b>(146,835,482,674)</b>
<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		(17,950,200,000)	(10,784,800,000)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	2,270,000,000
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(300,000,000)	-
4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		5,049,452,260	-
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		10,546,060,463	2,016,219,770
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(6,381,201,048)</b>	<b>(8,154,303,083)</b>
<b>III. 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		27,375,960,000	-

Mẫu số B 03a - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

2. Tiền thu từ đi vay	33	492,840,250,369	804,594,405,217
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(740,071,620,906)	(651,992,473,543)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(10,905,982,444)	(23,983,599,000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(230,761,392,981)</b>	<b>128,618,332,674</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50=20+30+40)	<b>50</b>	<b>33,570,404,836</b>	<b>(26,371,453,083)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>231,560,640,146</b>	<b>257,933,780,870</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(1,687,641)
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50+60+61)	<b>70</b>	<b>V.1. 265,131,044,982</b>	<b>231,560,640,146</b>

Hà Nội, Ngày 16 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yên

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 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 VND (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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 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<br>Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%                |
| 2. Công ty CP Xây dựng Cotana         | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>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<br>Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |



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

- |  |   |
|--|---|
| 4. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana               | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 52,53%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 52,53%   |
| 5. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia KĐT An Vân Dương, Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam<br>Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 59,85% (*)<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (**) |

(\*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,65%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,58%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,50%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,45% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42%.

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 như sau:

- |  |  |
|--|--|
| 1. Công ty TNHH Kính Thành Nam                 | Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh<br>Hoạt động chính: Sản xuất kính<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%<br>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<br>Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%<br>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<br>Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%<br>Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%  |
| 4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia KĐT An Vân Dương, Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam<br>Hoạt động chính: Kinh doanh dịch vụ<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 30%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 30% |

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

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

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 giữa niên độ của Công ty cho quý báo cáo kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

**2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2022 đến 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

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

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

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

**Đầu tư vào công ty liên kết**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

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

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

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

**Quyền sử dụng đất**

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí xây dựng dự án khu đô thị mới An Vân Dương được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây lắp, thiết bị, chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

Công ty xác định Dự án Khu đô thị mới An Vân Dương được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá để bán nên trong năm Công ty đã chuyển sang hàng tồn kho và theo dõi trên tài khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

**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 bảo hiểm chờ phân bổ 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.

Chi phí bảo hiểm: Chi phí bảo hiểm được ghi nhận theo giá trị ghi trên hợp đồng kinh tế, các chứng từ liên quan và được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn của từng hợp đồng bảo hiểm.

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

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

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

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận vay 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.

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

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

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

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

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.

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

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana 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.

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty cổ phần đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là khoản thu được từ khách hàng nộp tiền theo tiến độ ghi trong hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án Khu Phúc Hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B, đô thị mới An Vân Dương.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:



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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc niên độ kế toán;
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập;
- Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh;
- Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

***Doanh thu tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

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

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

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

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT là 8% và 10%.

***Thuế thu nhập doanh nghiệp***

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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 thuận.

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

***Thuế khác***

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>90,912,044,982</b>	<b>207,341,640,146</b>
Tiền mặt	1,419,530,812	2,847,025,835
Tiền gửi ngân hàng	89,492,514,170	204,494,614,311
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>174,219,000,000</b>	<b>24,219,000,000</b>
<b>Cộng</b>	<b>265,131,044,982</b>	<b>231,560,640,146</b>

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

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

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	31/12/2022		01/01/2022			
	VND		VND			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
a) Chứng khoán kinh doanh	60,428	(43,428)	17,000	60,428	(44,228)	16,200
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>	<i>60,428</i>	<i>(43,428)</i>	<i>17,000</i>	<i>60,428</i>	<i>(44,228)</i>	<i>16,200</i>
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	(43,428)	17,000	60,428	(44,228)	16,200
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			31/12/2022			01/01/2022
	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi số
Ngán hạn	42,435,000,000	42,435,000,000	42,435,000,000	42,435,000,000	27,000,000,000	27,000,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	42,435,000,000	42,435,000,000	42,435,000,000	42,435,000,000	27,000,000,000	27,000,000,000
<b>Cộng</b>	<b>42,435,000,000</b>	<b>42,435,000,000</b>	<b>42,435,000,000</b>	<b>42,435,000,000</b>	<b>27,000,000,000</b>	<b>27,000,000,000</b>
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			31/12/2022			01/01/2022
	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi số	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi số
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	-	-	-	5,781,900,000	2,036,485,061	7,818,385,061
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(2,119,080,356)	2,192,798,144	4,311,878,500	(1,915,004,832)	2,396,873,668
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	245,024,891	845,024,891	600,000,000	208,418,008	808,418,008

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Quý 4 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	300,000,000	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>7,281,878,500</b>	<b>(2,615,872,336)</b>	<b>4,666,006,164</b>	<b>12,763,778,500 (411,918,634) 12,351,859,866</b>

(\*) 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.

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc ghi sổ
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>						
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)	503,305,070
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	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 Nam	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209
Công ty CP Đầu tư King's Land	-	-	-	5,049,452,260	(232,690,561)	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>Cộng</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>10,246,684,866</b>

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3,496,271,446	-	12,206,265,292	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	22,041,496,040	-	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 CP Ivland	217,886,335,905	-	156,023,938,875	-
Quách Công Bắc	1,118,095,772	-	18,831,192,639	-
Các đối tượng khác	111,337,331,096	(10,247,681,643)	101,178,415,332	(17,552,147,247)
<b>Cộng</b>	<b>361,878,550,379</b>	<b>(10,247,681,643)</b>	<b>327,622,190,742</b>	<b>(17,552,147,247)</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
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	-	3,674,257,321
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Cotana	2,802,027,400	2,886,429,400
Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và thương mại Cotana	1,287,834,456	1,868,525,024
Các đối tượng khác	15,279,876,408	5,244,595,087
<b>Cộng</b>	<b>19,369,738,264</b>	<b>13,673,806,832</b>

**5. Phải thu về cho vay**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>5,150,000,000</b>	-	<b>3,316,110,000</b>	-
Hoàng Thị Anh Tú	-	-	2,584,800,000	-
Các đối tượng khác	5,150,000,000	-	731,310,000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1,582,524,000</b>	-	<b>901,214,000</b>	-
Nguyễn Tấn Thịnh	520,000,000	-	520,000,000	-
Nguyễn Ngọc Thành	681,310,000	-	-	-
Các đối tượng khác	381,214,000	-	381,214,000	-
<b>Cộng</b>	<b>6,732,524,000</b>	-	<b>4,217,324,000</b>	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**6. Phải thu khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	64,298,997,063	(555,160,174)	107,707,869,111	(542,697,711)
<i>Tạm ứng</i>	<i>18,223,815,814</i>	<i>(555,160,174)</i>	<i>63,343,913,864</i>	<i>(542,697,711)</i>
Đình Thị Minh Hằng	5,239,522,250	-	-	-
Đoàn Văn Tuấn	121,100,000	-	-	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	-	-	-
Trần Trọng Đại	157,555,749	-	-	-
Các đối tượng khác	12,185,637,815	(555,160,174)	63,343,913,864	(542,697,711)
<i>Cầm cổ, ký cược, ký</i>	<i>27,838,130</i>	<i>-</i>	<i>953,068,707</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	3,788,130	-	910,068,707	-
Các đối tượng khác	24,050,000	-	43,000,000	-
<i>Lãi dự thu, phải thu về cho vay</i>	<i>715,923,532</i>	<i>-</i>	<i>283,259,695</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>45,331,419,587</i>	<i>-</i>	<i>43,127,626,845</i>	<i>-</i>
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Các đối tượng khác	8,543,419,587	-	6,339,626,845	-
b) Dài hạn	1,558,870,438	-	1,558,870,438	-
Ký cược, ký quỹ	204,000,000	-	204,000,000	-
Phải thu khác	1,354,870,438	-	1,354,870,438	-
<i>Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera</i>	<i>1,186,990,438</i>	<i>-</i>	<i>1,186,990,438</i>	<i>-</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>167,880,000</i>	<i>-</i>	<i>167,880,000</i>	<i>-</i>
<b>Cộng</b>	<b>65,857,867,501</b>	<b>(555,160,174)</b>	<b>109,266,739,549</b>	<b>(542,697,711)</b>

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2022		01/01/2022	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1,567,880,916,260	-	1,542,717,271,586	-
Hàng hóa	2,175,664,113	-	1,270,961,706	-
<b>Cộng</b>	<b>1,570,056,580,373</b>	<b>-</b>	<b>1,543,988,233,292</b>	<b>-</b>

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

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

**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
<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	87,448,777,325
Mua trong năm	-	-	2,708,820,000	-	-	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	90,157,597,325
<b>Giá trị hao mòn lũy 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	45,337,320,296
Khấu hao trong năm	1,255,188,663	640,876,283	2,905,704,988	43,969,929	-	4,845,739,863
Số dư ngày 31/12/2022	14,027,727,319	16,706,672,929	16,720,744,165	1,438,915,746	1,289,000,000	50,183,060,159
<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	-	42,111,457,029
Tại ngày 31/12/2022	27,997,023,970	1,674,562,710	10,017,996,234	284,954,252	-	39,974,537,166



Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2022	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2022	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2022	-	202,439,682	202,439,682
Khấu hao trong năm	-	56,998,342	56,998,342
Số dư ngày 31/12/2022	-	259,438,024	259,438,024
<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	107,078,966	3,260,578,965

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>3,130,821,125</b>	<b>18,701,067,994</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	395,622,907	112,092,342
Chi phí mô giới bán nhà dự án Camellia	781,322,818	18,289,838,311
Chi phí đo đạc chính lý bản đồ địa chính	407,982,000	270,502,000
Chi phí khác	1,545,893,400	28,635,341
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3,349,635,341</b>	<b>1,716,806,902</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3,329,680,511	1,700,161,099
Chi phí trả trước thuê văn phòng	19,954,830	16,645,803
<b>Cộng</b>	<b>6,480,456,466</b>	<b>20,417,874,896</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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	21,437,455,722	21,437,455,722	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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty TNHH 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 Tiền	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	242,450,299,754	242,450,299,754	137,870,161,443	137,870,161,443
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	7,499,144,458	7,499,144,458	21,037,515,386	21,037,515,386
Các đối tượng khác	140,786,259,952	140,786,259,952	126,158,340,990	126,158,340,990
<b>Cộng</b>	<b>440,458,237,580</b>	<b>440,458,237,580</b>	<b>342,902,521,715</b>	<b>342,902,521,715</b>

**14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
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	1,193,047,074	2,544,421,374
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	653,915,022
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	721,279,996	4,505,187,801
Võ Văn Tài	-	13,111,526,535
Công ty Cổ phần Ivland	4,296,074,811	-
Các đối tượng khác	365,856,347,413	436,942,688,962
<b>Cộng</b>	<b>372,066,749,294</b>	<b>461,902,957,734</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	-	435,868,464
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	223,465,491,510	243,585,980,803
Chi phí phải trả khác	20,454,546	20,454,546
<b>Cộng</b>	<b>223,485,946,056</b>	<b>244,042,303,813</b>

**17. Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>1,569,236,597</b>	<b>403,800,625</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	1,569,236,597	403,800,625
<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>

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

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

	Trong năm				Đơn vị tính: VND	
	31/12/2022	01/01/2022				
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay</b>						
<i>Vay ngắn hạn</i>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	55,943,725,207	55,943,725,207	162,239,072,832	184,007,557,164	77,712,209,539	77,712,209,539
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Đô - PGD Giảng Võ	1,197,091,600	1,197,091,600	2,396,248,400	2,322,156,800	1,123,000,000	1,123,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	4,240,184,850	7,102,362,654	2,862,177,804	2,862,177,804
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	1,519,437,580	1,519,437,580	2,835,536,930	2,917,765,482	1,601,666,132	1,601,666,132
Các cá nhân	75,636,347,478	75,636,347,478	208,786,668,738	315,618,840,667	182,468,519,407	182,468,519,407
<i>Đình Thị Minh Hằng</i>	-	-	-	4,003,000,000	4,003,000,000	4,003,000,000
<i>Đào Ngọc Thanh</i>	52,000,000,000	52,000,000,000	52,000,000,000	-	-	-
<i>Vay các cá nhân tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital</i>	21,253,940,478	21,253,940,478	152,486,668,738	308,417,442,629	177,184,714,369	177,184,714,369
<i>Nguyễn Thị Thanh Vân</i>	-	-	-	772,798,038	772,798,038	772,798,038
<i>Vay các cá nhân khác</i>	2,382,407,000	2,382,407,000	4,300,000,000	2,425,600,000	508,007,000	508,007,000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	112,184,650,000	112,184,650,000	112,195,850,002	112,647,516,003	112,636,316,001	112,636,316,001
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	-	-	-	133,316,000	133,316,000	133,316,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội	85,000,002	85,000,002	-	170,000,003	255,000,005	255,000,005
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	88,000,000	88,000,000	88,000,000	211,200,000	211,200,000	211,200,000

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*Quý 4 năm 2022*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long	314,849,998	314,849,998	411,050,002	436,200,000	339,999,996	339,999,996
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	111,696,800,000	111,696,800,000	111,696,800,000	111,696,800,000	111,696,800,000	111,696,800,000
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>113,439,601,113</b>	<b>113,439,601,113</b>	<b>146,688,617</b>	<b>115,455,422,136</b>	<b>228,748,334,632</b>	<b>228,748,334,632</b>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<b>111,518,076,062</b>	<b>111,518,076,062</b>	-	<b>112,195,850,002</b>	<b>223,713,926,064</b>	<b>223,713,926,064</b>
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội	-	-	-	411,050,002	411,050,002	411,050,002
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	-	-	-	88,000,000	88,000,000	88,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	111,518,076,062	111,518,076,062	-	111,696,800,000	223,214,876,062	223,214,876,062
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	<b>1,921,525,051</b>	<b>1,921,525,051</b>	<b>146,688,617</b>	<b>3,259,572,134</b>	<b>5,034,408,568</b>	<b>5,034,408,568</b>
Đào Ngọc Thanh	-	-	-	3,202,634,589	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
<b>Cộng</b>	<b>359,920,852,978</b>	<b>359,920,852,978</b>	<b>492,840,250,369</b>	<b>740,071,620,906</b>	<b>607,152,223,515</b>	<b>607,152,223,515</b>

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**19. Phải trả khác**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>63,851,445,145</b>	<b>64,316,159,724</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	-	895,325,482
Phải trả, phải nộp khác	63,851,445,145	63,420,834,242
<i>Phạm Mạnh Long</i>	25,804,500,000	25,804,500,000
<i>Lê Thị Vân Anh</i>	5,983,500,000	5,983,500,000
<i>Nguyễn Thế Vinh</i>	-	7,500,000,000
<i>Phạm Cao Sơn</i>	2,250,000,000	2,250,000,000
<i>Công ty Cổ phần Ivland</i>	-	10,251,628,904
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	11,631,445,145	9,881,205,338
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	18,182,000,000	1,750,000,000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>18,053,470,267</b>	<b>145,731,381,072</b>
Các khoản phải trả, phải nộp khác	18,053,470,267	145,731,381,072
<i>Đào Ngọc Thanh</i>	6,131,741,484	8,203,916,484
<i>Đặng Thu Vịnh</i>	94,721,170	94,721,170
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i>	204,000,000	204,000,000
<i>Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam</i>	1,235,941,143	1,235,941,143
<i>Công ty Cổ phần Ivland</i>	-	111,945,302,275
<i>Các khoản phải trả khác</i>	10,387,066,470	24,047,500,000
<b>Cộng</b>	<b>81,904,915,412</b>	<b>210,047,540,796</b>

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

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

20. a) <b>Vốn chủ sở hữu</b> <b>Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>	<b>Khoản mục</b>				Đơn vị tính: VND	
					Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu
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 nay	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)	
Chi trả cổ tức	-	-	-	(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	27,375,960,000	-	-	-	27,375,960,000	
Lãi trong năm nay	-	-	-	264,457,813,769	264,457,813,769	
Phân phối các quỹ	-	-	-	(10,021,700,686)	(10,021,700,686)	
Chia cổ tức	-	-	-	(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	-	-	-	(4,040,513,634)	(4,040,513,634)	
Giảm khác	-	-	-	(19,623,379,475)	(19,623,379,475)	
Số dư ngày 31/12/2022	255,537,400,000	509,724,891	1,888,139,668	313,579,341,912	571,514,606,471	

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	255,537,400,000	228,161,440,000
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 cuối năm	255,537,400,000	228,161,440,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	27,375,960,000	12,912,750,000

d) Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	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
- Cổ phiếu phổ thông	25,553,740	22,816,144
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,553,740	22,816,144
- Cổ phiếu phổ thông	25,553,740	22,816,144
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>

**VI Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

**VI Những thông tin khác**

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

**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 CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam  
Công ty TNHH BMS Thành Nam

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

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

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Bán hàng</b>	<b>3,599,109,761</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	224,220,931	152,766,675
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	3,279,068,595	8,773,934,543
<b>Mua hàng</b>	<b>25,408,964,457</b>	<b>26,355,483,195</b>
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	25,408,964,457	26,345,983,195
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	9,500,000
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>5,132,113,384</b>	<b>9,506,067,462</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	552,931,177
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,783,508,107	1,708,955,943
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	295,674,100	4,744,180,342
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>99,522,000</b>	<b>99,522,000</b>
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
<b>Tạm ứng</b>	<b>677,555,749</b>	<b>4,273,059,713</b>
Ông Trần Trọng Đại	157,555,749	3,227,145,058
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	520,000,000
<b>Phải trả người bán</b>	<b>25,299,078,068</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	21,437,455,722	16,934,638,149
<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>3,692,220</b>	<b>2,548,113,594</b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	2,544,421,374
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3,692,220	3,692,220



Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2021 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tự lập .

Hà Nội, Ngày 16 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

