

Số : ~~49/2024~~/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023
trước và sau kiểm toán

Hà Nội, ngày ~~29~~ tháng ~~03~~ năm 2024

Kính gửi:

. ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
. SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất trước kiểm toán năm 2023 là: **85.715.739.229 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất sau kiểm toán năm 2023 là: **79.752.482.309 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty giảm: **5.963.256.920 VNĐ** so với trước kiểm toán là do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	173,132,943,365	177,062,159,993	(3,929,216,628)
2	Chi phí tài chính	8,727,520,147	7,825,921,463	901,598,684
3	Chi phí khác	1,759,325,065	721,123,268	1,038,201,797

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm giảm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty so với trước và sau kiểm toán.

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
Dinh Thị Minh Hằng

Số : ~~51/KQ.1~~ /CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC hợp nhất đã được kiểm toán
năm 2023 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 là: **79.752.482.309 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2023 của Công ty giảm: **283.204.531.937 VNĐ** so với cùng kỳ là do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2022	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	173,132,943,365	624,331,432,780	(451,198,489,415)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	6,992,135,022	7,761,347,227	(769,212,205)
3	Chi phí tài chính	8,727,520,147	11,836,931,350	(3,109,411,203)
4	Chi phí bán hàng	35,969,070,210	122,557,749,184	(86,588,678,974)
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	34,577,150,329	43,185,817,230	(8,608,666,901)
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	23,311,714,424	91,623,552,864	(68,311,838,440)

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

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

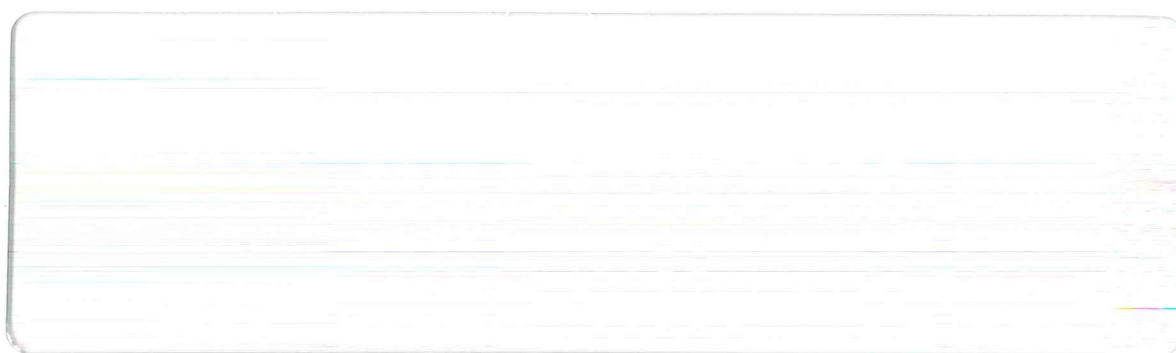


PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Dinh Thị Minh Hằng



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



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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

MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch (*)
Bà Đào Thu Thùy	Phó Chủ tịch
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Số: 2903.03-24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2023, 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 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Vũ Huy

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2024-034-1

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.368.906.495.267	2.326.225.304.186
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	90.871.387.772	267.627.019.750
1. Tiền	111		65.652.387.772	90.908.019.750
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.219.000.000	176.719.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	41.525.167.602	39.935.017.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(45.528)	(43.428)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		41.525.152.702	39.935.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		478.159.552.758	434.715.273.963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	388.277.200.564	357.856.985.986
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	19.613.765.687	16.271.652.660
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	17.651.214.000	9.332.524.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	62.432.647.008	62.453.350.288
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.815.274.501)	(11.199.238.971)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.715.387.899.171	1.570.730.600.636
1. Hàng tồn kho	141		1.715.417.799.995	1.570.730.600.636
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(29.900.824)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		42.962.487.964	13.217.392.837
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	32.655.423.762	3.032.275.699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.677.058.422	7.756.168.144
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	1.630.005.780	2.428.948.994
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		66.991.032.232	66.853.380.278
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		377.080.000	1.558.870.438
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	377.080.000	1.558.870.438
II. Tài sản cố định	220		39.317.843.791	43.205.521.131
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	36.115.881.595	39.950.415.499
- Nguyên giá	222		89.797.714.808	90.157.597.325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.681.833.213)	(50.207.181.826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.201.962.196	3.255.105.632
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(318.054.793)	(264.911.357)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1.017.693.771
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11.	-	1.017.693.771
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	12.732.298.555	12.076.523.311
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7.302.783.731	6.646.855.925
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5.690.377.888	5.690.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260.863.064)	(260.710.502)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14.563.809.886	8.994.771.627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	8.463.296.604	3.616.390.468
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.100.513.282	5.378.381.159
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.435.897.527.499	2.393.078.684.464

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

Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.599.038.165.355	1.595.059.381.009
I. Nợ ngắn hạn	310		1.442.499.800.376	1.449.456.729.179
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	421.509.209.627	436.940.823.102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	345.341.679.314	368.965.690.792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	25.340.888.570	72.733.986.349
4. Phải trả người lao động	314		5.965.052.663	12.121.738.652
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	271.010.910.110	223.456.405.102
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	777.339.985	1.569.236.597
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	61.746.186.210	64.677.633.671
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	249.560.014.569	249.081.251.865
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19.	1.824.894.388	48.119.311
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59.423.624.940	19.861.843.738
II. Nợ dài hạn	330		156.538.364.979	145.602.651.830
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.216.400.461	15.542.221.978
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	14.949.806.344	15.454.649.582
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	124.996.860.705	113.439.601.113
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19.	1.375.297.469	1.166.179.157
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		836.859.362.144	798.019.303.455
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	836.859.362.144	798.019.303.455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311.747.190.000	255.537.400.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311.747.190.000	255.537.400.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3.637.512.556	1.888.139.668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		52.215.071.079	21.958.295.440
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		254.160.077.911	312.109.732.396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		199.941.562.390	69.672.891.765
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		54.218.515.521	242.436.840.631
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		214.589.785.707	206.016.011.060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.435.897.527.499	2.393.078.684.464

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	546.046.021.065	1.731.390.396.210
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		546.046.021.065	1.731.390.396.210
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	372.913.077.700	1.107.058.963.430
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		173.132.943.365	624.331.432.780
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	6.992.135.022	7.761.347.227
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	8.727.520.147	11.836.931.350
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.727.367.585	7.141.844.828
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		655.927.806	1.813.381.120
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	35.969.070.210	122.557.749.184
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	34.577.150.329	43.185.817.230
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		101.507.265.507	456.325.663.363
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	2.594.124.168	2.386.446.142
13. Chi phí khác	32	VI.6.	1.759.325.065	1.607.787.027
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		834.799.103	778.659.115
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		102.342.064.610	457.104.322.478
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	23.311.714.424	91.623.552.864
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(722.132.123)	2.523.755.368
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		79.752.482.309	362.957.014.246
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		53.353.793.809	262.892.266.954
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		26.398.688.500	100.064.747.292
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	1.630	9.693

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		102.342.064.610	457.104.322.478
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.624.410.777	4.932.333.205
- Các khoản dự phòng	03		631.984.405	(6.351.017.278)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.146.454)	344.122
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(7.887.825.465)	(4.647.293.286)
- Chi phí lãi vay	06		8.727.367.585	7.141.844.828
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		108.436.855.458	458.180.534.069
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(31.586.454.770)	22.551.036.405
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(144.687.199.359)	(26.742.367.344)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.106.178.284	(151.817.950.664)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(33.452.360.428)	13.769.208.729
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(7.806.398.506)	(7.141.844.828)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(70.858.232.251)	(37.861.564.028)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.835.619.672)	(426.612.004)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(180.683.231.244)	270.510.440.335
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(736.733.437)	(3.726.513.771)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		240.909.091	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(33.755.152.702)	(30.535.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.846.310.000	12.484.800.000
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, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6.227.998.064	7.914.812.089
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(4.176.668.984)	(6.221.499.422)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		24.948.790.000	39.871.960.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		227.917.850.144	398.971.182.100
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(218.881.827.848)	(643.602.552.637)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(25.881.690.500)	(23.462.806.650)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		8.103.121.796	(228.222.217.187)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2023	Năm 2022
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(176.756.778.432)	36.066.723.726
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		267.627.019.750	231.560.640.146
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.146.454	(344.122)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	90.871.387.772	267.627.019.750

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/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 24 ngày 26/6/2023 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **311.747.190.000 đồng** (Ba trăm mười một tỷ, bảy trăm bốn mươi bảy triệu, một trăm chín mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 31.174.719 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã 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 31/12/2023 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 |
|---------------------------------------|--|

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)*

- | | |
|--|---|
| | Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 2. Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, 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: 67,65% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (**) |

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,65%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,5%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,423%.

(**) 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 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 31/12/2023 như sau:

- | | |
|--------------------------------|--|
| 1. Công ty TNHH Kính Thành Nam | Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh
Hoạt động chính: Sản xuất kính
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88% |
| 2. Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |

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

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

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

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 31/12/2023 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 31/12/2023 là 70 người (tại ngày 31/12/2022 là 102 người).

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.

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)

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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.

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.

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)

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 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.

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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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 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 lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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.

Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 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

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)

thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

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 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.

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 cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và

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)

- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	65.652.387.772	90.908.019.750
Tiền gửi ngân hàng	1.029.270.892	1.415.849.702
Các khoản tương đương tiền	64.623.116.880	89.492.170.048
Cộng	25.219.000.000	176.719.000.000
	90.871.387.772	267.627.019.750

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh		
Tổng giá trị cổ phiếu	14.900	17.000
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	14.900	17.000

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	41.525.152.702	39.935.000.000
Cộng	41.525.152.702	39.935.000.000

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023	01/01/2023
	Giá gốc	Giá gốc
Đầu tư vào công ty liên kết		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	1.328.183.129

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B09 - DN/HN					
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)					
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)					
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(1.947.441.732)	2.364.436.768	4.311.878.500	(2.081.118.621)
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	1.085.092.082	1.685.092.082	600.000.000	1.264.745.650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	300.000.000	1.625.071.752	1.925.071.752	300.000.000	923.167.267
Cộng	7.281.878.500	20.905.231	7.302.783.731	7.281.878.500	(635.022.575)
					6.646.855.925

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

Đầu tư vào đơn vị khác (i)	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(47.103.273)	502.896.727	(46.950.711)
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (ii)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	-
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	(213.759.791)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	5.690.377.888	(260.863.064)	5.429.514.824	(260.710.502)
				5.429.667.386

(i) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

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)*

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3.438.703.877	-	3.496.271.446	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	14.119.133.560	-	19.006.963.244	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	1.324.057.479	-	5.846.526.084	-
Công ty CP Ivland	244.618.772.302	-	219.821.500.115	-
Các đối tượng khác	124.776.533.346	(8.426.282.627)	109.685.725.097	(9.827.092.300)
Cộng	388.277.200.564	(8.426.282.627)	357.856.985.986	(9.827.092.300)

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	2.452.762.300	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4.240.115.198	-	4.240.115.198	-
Công ty CP Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng	-	-	1.231.000.000	-

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)*

Công ty TNHH Thiết bị công nghệ Miền Trung	2.455.411.914	-	-	-
Các đối tượng khác	10.465.476.275	(695.851.541)	10.800.537.462	(695.851.541)
Cộng	19.613.765.687	(695.851.541)	16.271.652.660	(695.851.541)

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

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Ông Đoàn Văn Vinh	11.140.000.000	-	5.100.000.000	-
Các đối tượng khác	6.511.214.000	-	4.232.524.000	-
Cộng	17.651.214.000	-	9.332.524.000	-

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

(1) Các khoản Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital cho Đoàn Văn Vinh vay theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 1011/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 10/11/2022 số tiền 5.100.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/5/2023 gia hạn thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2023, thay đổi lãi suất cho vay thành 11,5%/năm. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/12/2023 gia hạn thời hạn cho vay đến hết ngày 30/6/2024.

- Hợp đồng cho vay số 0602/2023/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 06/02/2023 số tiền 6.040.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11,5%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 02/8/2023 gia hạn thời hạn cho vay đến hết ngày 31/12/2023. Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 29/12/2023 gia hạn thời hạn cho vay đến hết ngày 30/6/2024.

6. Phải thu khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	62.432.647.008	(693.140.333)	62.453.350.288	(676.295.130)
Tạm ứng	10.621.766.692	(2.899.455)	17.311.760.802	(2.899.455)
Ông Nguyễn Công Hiền	-	-	2.170.782.518	-
Các đối tượng khác	10.621.766.692	(2.899.455)	15.140.978.284	(2.899.455)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	24.550.000	-	1.002.408.287	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	-	-	978.358.287	-
Các đối tượng khác	24.550.000	-	24.050.000	-
Lãi dự thu	1.395.396.896	-	632.406.392	-
Phải thu khác	50.390.933.420	(690.240.878)	43.506.774.807	(673.395.675)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (***)	10.008.766.971	-	-	-
Các đối tượng khác	3.594.166.449	(690.240.878)	6.718.774.807	(673.395.675)
b) Dài hạn	377.080.000	-	1.558.870.438	-
Ký cược, ký quỹ	5.200.000	-	204.000.000	-
Phải thu khác	371.880.000	-	1.354.870.438	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	-	-	1.186.990.438	-
Các đối tượng khác	371.880.000	-	167.880.000	-
Cộng	62.809.727.008	(693.140.333)	64.012.220.726	(676.295.130)

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

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

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

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. Nợ xấu	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
<i>Phải thu khách hàng</i>	13.093.007.245	4.666.724.618	16.031.355.458	6.204.263.158
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	720.914.571	-	1.476.628.066	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH MTV	1.574.946.164	-	1.574.946.164	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	4.269.375.000	3.688.562.500	5.269.375.000	3.688.562.500
Công ty trách nhiệm hữu hạn BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	1.322.719.462	-	4.182.045.803	2.091.022.901
Các đối tượng khác	4.677.385.743	978.162.118	3.000.694.120	424.677.757
<i>Tạm ứng</i>	2.899.455	-	2.899.455	-
Các đối tượng khác	2.899.455	-	2.899.455	-
<i>Phải thu khác</i>	690.240.878	-	673.395.675	-
Các đối tượng khác	690.240.878	-	673.395.675	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	695.851.541	-	695.851.541	-
Các đối tượng khác	695.851.541	-	695.851.541	-
Cộng	14.481.999.119	4.666.724.618	17.403.502.129	6.204.263.158

8. Hàng tồn kho

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.704.412.529.024	-	1.557.042.735.747	-
Hàng hóa	11.005.270.971	(29.900.824)	13.687.864.889	-
Cộng	1.715.417.799.995	(29.900.824)	1.570.730.600.636	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị 1.643 tỷ 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 31/12/2023

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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 Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2023	42.024.751.289	18.381.235.639	26.738.740.399	1.723.869.998	1.289.000.000	90.157.597.325
Mua trong năm	557.209.801	-	-	56.363.636	123.160.000	736.733.437
Thanh lý, nhượng bán	-	(53.000.000)	(1.043.615.954)	-	-	(1.096.615.954)
Số dư ngày 31/12/2023	42.581.961.090	18.328.235.639	25.695.124.445	1.780.233.634	1.412.160.000	89.797.714.808
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2023	14.036.631.116	16.706.672.930	16.735.962.037	1.438.915.743	1.289.000.000	50.207.181.826
Khấu hao trong năm	1.273.451.151	580.684.283	2.643.594.217	49.917.964	23.619.726	4.571.267.341
Thanh lý, nhượng bán	-	(53.000.000)	(1.043.615.954)	-	-	(1.096.615.954)
Số dư ngày 31/12/2023	15.310.082.267	17.234.357.213	18.335.940.300	1.488.833.707	1.312.619.726	53.681.833.213
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2023	27.988.120.173	1.674.562.709	10.002.778.362	284.954.255	-	39.950.415.499
Tại ngày 31/12/2023	27.271.878.823	1.093.878.426	7.359.184.145	291.399.927	99.540.274	36.115.881.595

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 23.358.271.405 đồng (tại ngày 31/12/2022: 22.645.608.440 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 28.753.994.050 đồng (tại ngày 31/12/2022: 29.869.624.217 đồng).

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2023	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 31/12/2023	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	264.911.357	264.911.357
Khấu hao trong năm	-	53.143.436	53.143.436
Số dư ngày 31/12/2023	-	318.054.793	318.054.793
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	3.153.499.999	101.605.633	3.255.105.632
Tại ngày 31/12/2023	3.153.499.999	48.462.197	3.201.962.196

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 297.159.990 đồng
(Tại ngày 31/12/2022: 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 31/12/2022: 3.153.499.999 đồng).

11. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn		
Chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng	-	1.017.693.771
Cộng	-	1.017.693.771

12. Chi phí trả trước

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn	32.655.423.762	3.032.275.699
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.627.657.482	1.827.192.756
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	8.355.183.307	781.322.818
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	12.201.094.641	-
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	8.702.276.600	-
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở XH3	1.362.771.874	-
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	357.617.000	407.982.000
Chi phí trả trước khác	48.822.858	15.778.125
b) Dài hạn	8.463.296.604	3.616.390.468
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	8.443.223.635	3.596.715.461
Chi phí trả trước khác	20.072.969	19.675.007
Cộng	41.118.720.366	6.648.666.167

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)***13. Phải trả người bán**

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5.230.975.884	5.230.975.884	8.330.975.884	8.330.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	19.205.225.953	19.205.225.953	22.404.769.402	22.404.769.402
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiền	5.642.810.842	5.642.810.842	7.839.034.273	7.839.034.273
Công ty CP Nhôm Đô Thành	6.701.224.576	6.701.224.576	9.490.222.004	9.490.222.004
Công ty CP Ivland	264.692.512.753	264.692.512.753	241.850.968.395	241.850.968.395
Công ty CP Đô thị Nhà Đất	9.485.159.345	9.485.159.345	7.449.144.458	7.449.144.458
Công ty TNHH VN Times	12.380.703.043	12.380.703.043	12.192.363.399	12.192.363.399
Công ty CP dịch vụ đô thị Green Garden	5.895.711.966	5.895.711.966	4.506.011.950	4.506.011.950
Công ty CP HQ Win	6.552.366.675	6.552.366.675	6.991.026.865	6.991.026.865
Các đối tượng khác	85.722.518.590	85.722.518.590	115.886.306.472	115.886.306.472
Cộng	421.509.209.627	421.509.209.627	436.940.823.102	436.940.823.102

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

14. Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.948.128.562	-
Công ty CP Ivland	2.559.240.302	4.296.074.811
Lê Hoàng Khánh Linh	4.971.196.972	2.436.312.554
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	11.031.738.302
Phan Thị Bích Vân	-	13.713.173.218
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Lê Thị Thanh Thúy	-	10.400.570.176
Nguyễn Duy Dũng	9.894.568.508	9.894.568.508
Lê Công Dũng	-	11.309.705.527
Nguyễn Thị Mỹ Linh	-	8.294.770.036
Các đối tượng khác	303.614.205.742	285.086.843.573
Cộng	345.341.679.314	368.965.690.792

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

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)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	2.666.341.688	2.404.258.176
Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.061.882.166	69.276.064.316
Thuế thu nhập cá nhân	488.332.837	967.698.176
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	124.331.879	85.965.681
Cộng	25.340.888.570	72.733.986.349
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	1.177.423.771
Thuế thu nhập doanh nghiệp	491.058.600	158.722.923
Thuế thu nhập cá nhân	960.474.113	1.038.863.789
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164.945.798	51.938.510
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
Cộng	1.630.005.780	2.428.948.994

16. Chi phí phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	925.734.687	358.624.402
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	269.963.609.766	223.077.326.154
Chi phí phải trả khác	121.565.657	20.454.546
Cộng	271.010.910.110	223.456.405.102

(*) 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; chi phí công trình Dự án nhà ở Dahlia, chi phí công trình Dự án nhà ở IRIS và các công trình khác.

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	777.339.985	1.569.236.597
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	726.430.893	640.530.197
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tiện ích	-	928.706.400
Doanh thu chưa thực hiện khác	50.909.092	-
b) Dài hạn	15.216.400.461	15.542.221.978
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.216.400.461	15.542.221.978
Cộng	15.993.740.446	17.111.458.575

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023			Trong năm			01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		
a) Vay ngắn hạn	249.560.014.569	249.560.014.569	219.430.590.552	218.951.827.848	249.081.251.865	249.081.251.865		
Vay ngắn hạn	138.041.938.507	138.041.938.507	107.912.514.490	106.697.177.848	136.826.601.865	136.826.601.865		
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	1.400.000.000	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	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (3)	55.194.852.480	55.194.852.480	85.384.677.692	86.133.550.419	55.943.725.207	55.943.725.207		
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Đô - PGD Giảng Võ (4)	1.200.000.000	1.200.000.000	2.400.000.000	2.397.091.600	1.197.091.600	1.197.091.600		
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (5)	1.606.000.000	1.606.000.000	3.549.315.370	3.462.752.950	1.519.437.580	1.519.437.580		
Vay các cá nhân (6)	70.041.086.027	70.041.086.027	16.578.521.428	13.303.782.879	66.766.347.478	66.766.347.478		
Vay dài hạn đến hạn trả	111.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	112.254.650.000	112.254.650.000	112.254.650.000		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế (7)	-	-	-	88.000.000	88.000.000	88.000.000		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long (8)	-	-	-	399.850.000	399.850.000	399.850.000		
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (9)	111.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	111.696.800.000	111.696.800.000	111.696.800.000		
Vay các cá nhân khác (6)	-	-	-	70.000.000	70.000.000	70.000.000		



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)						Mẫu số B09 - DN/HN	
(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) Vay dài hạn	124.996.860.705	124.996.860.705	123.075.335.654	111.518.076.062	113.439.601.113	113.439.601.113	
Vay dài hạn ngân hàng	122.926.194.102	122.926.194.102	122.926.194.102	111.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (9)	122.926.194.102	122.926.194.102	122.926.194.102	111.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	
Vay dài hạn cá nhân (6)	2.070.666.603	2.070.666.603	149.141.552	-	1.921.525.051	1.921.525.051	
Cộng	374.556.875.274	374.556.875.274	342.505.926.206	330.469.903.910	362.520.852.978	362.520.852.978	

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

- (1) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Công ty CP tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 03 ngày 01/12/2023, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 05/6/2024.
- (2) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 1511/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-FSC ngày 15/11/2022, số tiền vay 6.669.337.232 VND, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày và Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 28/12/2023, thời hạn vay được gia hạn vay đến hết ngày 31/12/2024.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1654947/HĐTD ngày 28/12/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần khế ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và xe ô tô con Mercedes E200 biển số 30F-946.52. Mục đích của khoản vay là phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty.

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

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

- (4) Khoản vay giữa Công ty CP Xây dựng Cotana và Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.1737.170823 ngày 18/08/2023; hạn mức cho vay 1,2 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành các loại bảo lãnh trong nước; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là Căn hộ B20-08 Khu chung cư thương mại cao cấp Bàu Thạc Gián, Phường Thạc Gián, quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng, chủ sở hữu là Bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh trị giá 1.900.080.000 đồng, lãi suất được quy định trên từng Khế ước nhận nợ.
- (5) Khoản vay giữa Công ty CP Xây dựng Cotana với Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 1256/23/TD/SME/082 ngày 28/08/2023 hạn mức cho vay 1.606.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; 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 giấy nhận nợ không quá 6 tháng, lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa số 66b, tờ bản đồ số 79 tại thôn Phan Xá, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Tuấn Hưng.
- (6) Các khoản vay của các cá nhân với 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.
- (7) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Cotanan Capital với Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 171/2018/HĐTĐDH-PN/SHB.120600 ngày 08/05/2018, mục đích vay đầu tư tài sản cố định. Mua xe ô tô con nhãn hiệu KIA Grand Sedona mới 100%, lãi suất cho vay áp dụng trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên là 7,9%/năm, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 13 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4,25%/năm. Tài sản đảm bảo là xe ô tô con mang biển số 75A-122.24 nhãn hiệu KIA (Số khung: RNY5H51A6JC125797; số máy G6DFJ719436) có giá trị 1.409.000.000 đồng. Khoản vay đã tất toán trong năm.
- (8) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 954/2018/HĐTĐ/LDM/01 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long. Khoản vay với số tiền 2.181.000.000 đồng, lãi suất 8,9%/năm, 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. Trong năm, khoản vay đã được tất toán.

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) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:
- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10780777/HĐTD ngày 20/12/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giai đoạn 1-khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An 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 gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/1 lần. Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/HĐTC ngày 20/12/2019.
 - Khế ước nhận nợ ngày 06/09/2019 với tổng số tiền vay là 1.988.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, khoản vay được ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay 9,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4%/năm. Mục đích khoản vay mua xe ô tô xi téc phun nước mã hiệu DONGFENG và 1 ô tô chassis hiệu Thaco Auman để phục vụ hoạt động của Công ty; Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/10780777 ngày 06/09/2019.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/06/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An 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 gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2023/10780777/HĐTC ngày 14/06/2023.
- c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay với 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)

19. Dự phòng phải trả

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.824.894.388	48.119.311
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.824.894.388	48.119.311
b) Dài hạn	1.375.297.469	1.166.179.157
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.375.297.469	1.166.179.157
Cộng	3.200.191.857	1.214.298.468

20. Phải trả khác

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	61.746.186.210	64.677.633.671
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	716.579.399	599.599.677
Phải trả, phải nộp khác	45.667.606.811	45.896.033.994
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Ông Phạm Cao Sơn	-	3.562.500.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.879.606.811	10.545.533.994
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (2)	15.362.000.000	18.182.000.000
b) Dài hạn	14.949.806.344	15.454.649.582
Nhận Ký cược, ký quỹ	16.000.000	8.000.000
Chi phí bảo trì căn hộ (3)	8.754.353.112	7.780.245.785
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.179.453.232	7.666.403.797
Ông Đào Ngọc Thanh (4)	5.476.462.654	6.131.741.484
Bà Đặng Thu Vỹ	-	94.721.170
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	204.000.000	204.000.000
Khách hàng của Sân bất động sản Thành Nam	48.950.705	1.235.941.143
Các đối tượng khác	450.039.873	
Cộng	76.695.992.554	80.132.283.253

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

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

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

(4) 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.

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 31/12/2023

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	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2022	228.161.440.000	509.724.891	1.888.139.668	110.183.081.938	65.974.154.608	406.716.541.105
Tăng vốn năm trước	27.375.960.000	-	-	-	39.871.960.000	67.247.920.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	262.892.266.954	99.381.543.958	362.273.810.912
Phân phối các quỹ	-	-	-	(10.021.700.686)	-	(10.021.700.686)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	-	(20.311.468.810)	(20.311.468.810)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(27.375.960.000)	-	(27.375.960.000)
Giảm do cổ tức trả cho các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	-	-	(3.151.337.840)	-	(3.151.337.840)
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	683.203.334	683.203.334
Giảm khác (i)	-	-	-	(20.416.617.970)	20.416.617.970	-
Số dư ngày 31/12/2022	255.537.400.000	509.724.891	1.888.139.668	312.109.732.396	206.016.011.060	776.061.008.015
Tăng vốn năm nay (ii)	56.209.790.000	-	1.749.372.888	-	24.948.790.000	82.907.952.888
Lãi trong năm nay	-	-	-	53.353.793.809	26.938.348.803	80.292.142.612
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	(59.970.685.796)	(11.324.057.976)	(71.294.743.772)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	-	-	-	(59.539.790.000)	1.580.627.112	(57.959.162.888)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	-	(25.882.783.000)	(25.882.783.000)
Tăng do các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital đã thoái vốn	-	-	-	2.370.643.280	(2.700.317.246)	(329.673.966)
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(539.660.303)	(539.660.303)

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 31/12/2023

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)

Tăng khác

Số dư ngày 31/12/2023	311.747.190.000	509.724.891	3.637.512.556	5.836.384.222	(4.447.172.743)	1.389.211.479
------------------------------	------------------------	--------------------	----------------------	----------------------	------------------------	----------------------

(i) 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.

(ii) Chia cổ tức bằng cổ phiếu:

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

- Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (Công ty con) thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo biên bản họp Đại hội đồng cổ đông số 19/BBH/ĐHĐCĐ ngày 19/6/2023 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/06/2023 với số lượng cổ phiếu phát hành thêm để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 333.000 cổ phần tương ứng với giá trị 3.330.000.000 đồng. Trong đó Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 174.937 cổ phần tương ứng với giá trị 1.749.370.000 đồng, các cổ đông không kiểm soát là 158.063 cổ phần tương ứng với giá trị 1.580.630.000 đồng.

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

Mẫu số 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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	41.506.690.000	42.341.550.000
Đào Ngọc Thanh	91.688.010.000	75.154.110.000
Đào Thu Thủy	16.279.540.000	13.343.890.000
Các cổ đông khác	162.272.950.000	124.697.850.000
Cộng	311.747.190.000	255.537.400.000

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	311.747.190.000	255.537.400.000
Vốn góp đầu năm	255.537.400.000	228.161.440.000
Vốn góp tăng trong năm	56.209.790.000	27.375.960.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	311.747.190.000	255.537.400.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	59.539.790.000	27.375.960.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.174.719	25.553.740
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31.174.719	25.553.740
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.174.719	25.553.740
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.174.719	25.553.740
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	31.174.719	25.553.740
- <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

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2023	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2023
Quỹ đầu tư phát triển	21.958.295.440	30.315.016.864	58.241.225	52.215.071.079
Cộng	21.958.295.440	30.315.016.864	58.241.225	52.215.071.079

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	31/12/2023	01/01/2023
	USD	USD
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.455,64	586,55
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	29.521.025

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, xây lắp	197.866.572.708	485.980.952.540
Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.635.467.754	32.493.841.261
Doanh thu bán hàng hóa	3.545.964.372	3.501.306.570
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	319.998.016.231	1.209.414.295.839
Cộng	546.046.021.065	1.731.390.396.210

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp	192.537.533.938	433.395.947.037
Giá vốn cung cấp dịch vụ	19.406.023.521	27.273.129.492
Giá vốn hàng hóa đã bán	2.384.758.960	568.631.552
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	158.554.860.457	645.821.255.349
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	29.900.824	-
Cộng	372.913.077.700	1.107.058.963.430

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6.976.587.918	7.700.522.171
Cổ tức, lợi nhuận được chia	14.400.650	60.825.056
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	1.146.454	-
Cộng	6.992.135.022	7.761.347.227

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 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí lãi vay	8.727.367.585	7.141.844.828
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	152.562	(232.692.661)
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
Cộng	8.727.520.147	11.836.931.350

5. Thu nhập khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, CCDC	422.727.273	346.359.582
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	406.430.430	1.187.911.479
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	650.000.000	-
Thu nhập do được hoàn thuế sử dụng đất	-	412.800.000
Hoàn nhập trích trước chi phí bảo hành	407.805.567	-
Thu nhập từ xóa nợ phải trả	617.025.393	-
Các khoản thu nhập khác	90.135.505	439.375.081
Cộng	2.594.124.168	2.386.446.142

6. Chi phí khác

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	249.912.452	784.630.680
Chi phí dở dang công trình đã hoàn thành	1.228.350.000	-
Các khoản chi phí khác	281.062.613	823.156.347
Cộng	1.759.325.065	1.607.787.027

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	35.969.070.210	122.557.749.184
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.501.213.517	120.941.429.584
Chi phí bằng tiền khác	3.467.856.693	1.616.319.600
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	37.372.948.188	54.933.274.808
Chi phí nhân viên quản lý	18.375.130.462	28.719.165.737
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	14.094.488	34.970.018
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	2.584.513.188	1.917.549.430
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.973.835.045	3.010.218.066

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, phí, lệ phí	548.634.634	1.355.152.974
Chi phí dự phòng	1.411.833.389	5.394.549.302
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.294.018.944	1.650.704.600
Chi phí bằng tiền khác	10.170.888.038	12.850.964.681
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.795.797.859)	(11.747.457.578)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.795.797.859)	(11.747.457.578)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	115.089.763.642	476.997.915.628
Chi phí nhân công	72.152.034.864	138.750.970.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.624.410.777	4.491.279.765
Chi phí dịch vụ mua ngoài	347.699.278.772	933.850.207.730
Chi phí khác bằng tiền	23.000.558.120	14.981.077.075
Cộng	562.566.046.175	1.569.071.450.772

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	22.975.579.530	91.205.907.406
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	336.134.894	417.645.458
Cộng	23.311.714.424	91.623.552.864

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	402.315.302	3.587.384.744
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(1.124.447.425)	(1.063.629.376)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(722.132.123)	2.523.755.368

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	53.353.793.809	262.892.266.954
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:	(6.638.561.557)	(32.710.447.982)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	<i>(6.638.561.557)</i>	<i>(32.710.447.982)</i>
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(6.638.561.557)	(32.710.447.982)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	46.715.232.252	230.181.818.972

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	28.664.528	23.746.177
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	1.630	9.693

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2022 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2023-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 19/4/2023 của Công ty. Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 được ước tính giả định theo tỷ lệ đã trích cho năm 2022.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 Công ty đã tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2023-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 19/4/2023 với số đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2022 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2022		
	Số trước điều chỉnh	Số Điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	262.892.266.954	-	262.892.266.954
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)	(7.322.394.046)	(32.710.447.982)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(25.388.053.936)	(7.322.394.046)	(32.710.447.982)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(25.388.053.936)	(7.322.394.046)	(32.710.447.982)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	237.504.213.018		230.181.818.972
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	23.746.177		23.746.177
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	10.002		9.693

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
Tăng khoản vay từ khoản phải trả khác	3.000.000.000	-
Chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí trả trước	1.017.693.771	-
Lỗi chênh lệch tỷ do đánh giá lại khoản mục vay có gốc ngoại tệ	-	12.611.331
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm	227.917.850.144	398.971.182.100
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	227.917.850.144	398.971.182.100
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	218.881.827.848	643.602.552.637
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	218.881.827.848	643.602.552.637

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)

VIII Những thông tin khác**1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty TNHH Kính Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
 Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 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 Châu Trần Minh Khôi
 Ông Trần Văn Chính
 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
 Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch HĐQT
 Bên nhận vốn góp (i)
 Chủ tịch HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
 Phó Tổng giám đốc
 Phó Tổng giám đốc
 Kế toán trưởng
 Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

(i) Bà Đinh Thị Minh Hằng đồng thời là thành viên Hội đồng quản trị của Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland đến ngày 23/6/2023.

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	170.396.495	95.820.235
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	235.612.979	267.523.295
Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	2.117.912.601	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland	-	3.531.611.727
Mua hàng		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	4.089.404.307	30.628.026.581
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	14.356.541.434	-

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)***Nhận các khoản vay**

Ông Đào Ngọc Thanh	-	30.000.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.000.000.000
Ông Trần Trọng Đại	8.589.340.000	-
Bà Đặng Thu Vịnh	2.283.881.428	22.000.000.000

Trả vay

Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.000.000.000
Ông Trần Trọng Đại	8.589.340.000	-

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	4.344.586.150
--	---	---------------

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải thu khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.103.610.929	1.979.472.679
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	1.445.097.172	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hudland	-	295.674.100
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.179.011.171	5.239.522.250
Ông Trần Trọng Đại	-	157.555.749
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15.000.000	-
Phải trả về tạm ứng		
Ông Trần Trọng Đại	39.650.835	-
Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	19.205.225.953	22.438.390.402
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	5.895.711.966	-
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	1.051.297.073
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	7.948.128.562	-
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	8.476.462.517	6.131.741.484

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 Đặng Thu Vịnh	-	94.721.170
------------------	---	------------

Các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	30.000.000.000	30.000.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	24.283.881.428	22.000.000.000

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	52.964.400
---	------------	------------

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

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác	1.578.568.910	2.937.357.003
Ông Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc	357.911.398	316.018.519
Bà Đinh Thị Minh Hằng Phó Tổng giám đốc - giám đốc tài chính	117.030.484	530.974.587
Bà Nguyễn Thị Thu Hương Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự	130.795.725	547.035.841
Ông Trần Quang Quyền Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 08/02/2022)	-	130.303.077
Ông Châu Trần Minh Khôi Phó Tổng giám đốc	411.628.057	699.842.415
Ông Trần Văn Chính Phó Tổng giám đốc	347.802.221	319.254.360
Ông Trần Trọng Đại Kế toán trưởng	213.401.025	393.928.205
Thu nhập của Ban kiểm soát	149.994.981	42.000.000
Nguyễn Hải Yến Trưởng ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 24/4/2023)	140.994.981	-
Ông Hán Công Khanh Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 19/4/2023)	9.000.000	42.000.000
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	141.307.692	196.000.000
Ông Nguyễn Đỗ Lăng Phó chủ tịch	57.307.692	140.000.000
Ông Bùi Tiến Hùng Thành viên HĐQT	84.000.000	56.000.000
Cộng	1.869.871.583	3.175.357.003

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.18. trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối)

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)***Hệ số đòn bẩy tài chính**

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

Công nợ tài chính

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Các khoản vay	374.556.875.274	362.520.852.978
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	(90.871.387.772)	(267.627.019.750)
Nợ thuần	283.685.487.502	94.893.833.228
Vốn chủ sở hữu	836.859.362.144	798.019.303.455
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	33,90%	11,89%

Các chính sách kế toán chủ yếu

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

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.871.387.772	267.627.019.750
Phải thu khách hàng và phải thu khác	441.967.504.612	411.365.819.282
Các khoản đầu tư tài chính	64.605.896.426	54.697.208.386
Cộng	597.444.788.810	733.690.047.418

Công nợ tài chính

Các khoản vay	374.556.875.274	362.520.852.978
Phải trả người bán và phải trả khác	498.205.202.181	517.073.106.355
Chi phí phải trả	271.010.910.110	223.456.405.102
Cộng	1.143.772.987.565	1.103.050.364.435

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

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

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 trường mua các công cụ tài chính.

Quản lý rủi ro lãi suất

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

Quản lý rủi ro 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

	31/12/2023	01/01/2023
Đô la Mỹ (USD)	1.455,64	586,55

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.

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	483.255.395.837	14.949.806.344	498.205.202.181
Chi phí phải trả	271.010.910.110	-	271.010.910.110
Các khoản vay	249.560.014.569	124.996.860.705	374.556.875.274

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

01/01/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	501.618.456.773	15.454.649.582	517.073.106.355
Chi phí phải trả	223.456.405.102	-	223.456.405.102
Các khoản vay	249.081.251.865	113.439.601.113	362.520.852.978

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

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

31/12/2023	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.871.387.772	-	90.871.387.772
Các khoản đầu tư tài chính	59.176.381.602	5.429.514.824	64.605.896.426
Phải thu khách hàng và phải thu khác	441.590.424.612	377.080.000	441.967.504.612

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

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại