

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN  
COTANA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Số: 01/CBTT

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý IV/năm 2022 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana

- Mã chứng khoán: CSC
- Địa chỉ: Lô CC5A, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.35632763 Fax: 024.35632762
- Email: [cng@cotanagroup.com.vn](mailto:cng@cotanagroup.com.vn) Website: [www.cotanagroup.vn](http://www.cotanagroup.vn)

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý IV/năm 2022  
☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

Ghi chú: Chưa có BCTC được kiểm toán năm 2022

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 30/01/2023 tại đường dẫn: <https://www.cotanagroup.vn/trang-co-dong/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: không có

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

#### Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT  
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

#### Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý IV/2022
- Văn bản giải trình



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC  
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH  
*Dinh Thị Minh Hằng*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Quý 4 năm 2022**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>465,970,450,572</b>	<b>502,181,453,702</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>22,617,789,777</b>	<b>47,364,651,921</b>
1 Tiền	111		22,617,789,777	47,364,651,921
2 Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2</b>	<b>7,900,017,000</b>	<b>14,900</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(43,428)	(45,528)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7,900,000,000	
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>355,607,834,679</b>	<b>392,581,552,878</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	295,475,343,109	297,816,075,488
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	9,085,255,047	18,060,980,330
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	59,099,930,829	92,324,740,969
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8,052,694,306)	(15,620,243,909)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.7.</b>	<b>75,691,681,317</b>	<b>61,861,498,514</b>
1 Hàng tồn kho	141		75,691,681,317	61,861,498,514
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>4,153,127,799</b>	<b>373,735,489</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151			28,635,341
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		3,223,214,280	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		929,913,519	345,100,148
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>212,796,706,167</b>	<b>174,439,030,922</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>1,390,990,438</b>	<b>1,390,990,438</b>
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1,390,990,438	1,390,990,438
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>35,081,764,586</b>	<b>38,098,981,879</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	31,881,224,059	34,881,196,352
- Nguyên giá	222		68,716,481,167	68,716,481,167
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(36,835,257,108)	(33,835,284,815)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,200,540,527	3,217,785,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(96,928,462)	(79,683,462)
<b>IV Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>V.8.</b>	<b>1,017,693,771</b>	<b>-</b>
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1,017,693,771	-
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2</b>	<b>174,546,062,320</b>	<b>134,316,504,154</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		169,348,917,444	123,220,877,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		7,281,878,500	12,763,778,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5,690,377,888	8,239,830,148
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7,775,111,512)	(9,907,981,938)
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>760,195,052</b>	<b>632,554,451</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	760,195,052	632,554,451
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.21.	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>678,767,156,739</b>	<b>676,620,484,624</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2022

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>283,238,525,547</b>	<b>351,298,929,736</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>254,166,178,492</b>	<b>316,188,709,194</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	132,267,953,920	129,458,274,381
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	216,603,137	752,799,454
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	5,416,387,799	2,544,269,263
4 Phải trả người lao động	314		6,926,526,951	8,823,638,928
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	-	37,724,989,091
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		756,473,657	519,744,085
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	39,779,990,879	46,164,328,894
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	56,343,575,207	82,310,209,540
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12,458,666,942	7,890,455,558
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>29,072,347,055</b>	<b>35,110,220,542</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18.	19,484,418,207	19,926,183,175
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	7,666,403,797	9,738,578,797
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	1,921,525,051	5,445,458,570
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>395,528,631,192</b>	<b>325,321,554,888</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.20.	<b>395,528,631,192</b>	<b>325,321,554,888</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		255,537,400,000	228,161,440,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		255,537,400,000	228,161,440,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		17,672,496,399	12,661,646,056
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121,809,009,902	83,988,743,941
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		46,591,083,255	33,880,240,508
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		75,217,926,647	50,108,503,433
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>678,767,156,739</b>	<b>676,620,484,624</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ										Mẫu số B 02a - DN	
Quý 4 năm 2022										Đơn vị tính: VND	
										LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	QUÝ IV NĂM 2022	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước		
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	109,238,074,605	190,364,506,780	457,314,613,972	474,082,534,360					
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI..	-	-	-	-					
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		109,238,074,605	190,364,506,780	457,314,613,972	474,082,534,360					
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	100,279,452,590	177,751,477,705	413,599,758,203	423,441,703,046					
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		8,958,622,015	12,613,029,075	43,714,855,769	50,640,831,314					
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	29,944,508,704	95,244,858	55,874,537,361	25,238,070,100					
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	(509,680,027)	(5,268,445,358)	5,206,534,216	2,768,647,945					
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		903,127,190	1,442,857,786	4,448,456,742	5,388,512,015					
8 Chi phí bán hàng	25										
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,509,333,516	7,714,575,702	12,621,795,995	16,488,764,833					
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		34,903,477,230	10,262,143,589	81,761,062,919	56,621,488,636					
11 Thu nhập khác	31		50,502	19,161	264,130	22,577					
12 Chi phí khác	32		250	1	879,301	221					
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		50,252	19,160	(615,171)	22,356					
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		34,903,527,482	10,262,162,749	81,760,447,748	56,621,510,992					
15 Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	1,147,279,903	1,630,492,451	6,542,521,101	6,513,007,559					

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 4 năm 2022

16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	33,756,247,579	8,631,670,298	75,217,926,647
	(60=50-51-52)				50,108,503,433

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng Giám Đốc



Đinh Thị Minh Hằng



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		81,760,447,748	56,621,510,992
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		3,017,217,293	3,018,094,603
- Các khoản dự phòng	03		(9,700,420,029)	1,908,122,510
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(55,874,537,361)	(25,238,070,100)
- Chi phí lãi vay	06		4,448,456,742	5,388,512,015
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		23,651,164,393	41,698,170,020
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41,318,053,522	(100,338,901,735)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(13,830,182,803)	(33,260,562,117)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(47,134,707,899)	(36,918,512,841)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(99,005,260)	2,217,404
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,448,456,742)	(5,388,512,015)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,533,379,980)	(8,679,627,579)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4,569,085,375)	(568,373,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6,645,600,144)	(143,454,101,863)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,017,693,771)	(682,000,000)
2 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	100,000,000,000
3 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(46,428,040,000)	-
4 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2,549,452,260	-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		55,874,537,361	25,238,070,100
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		10,978,255,850	124,556,070,100
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1 Tiền thu từ đi vay	33		162,796,811,451	279,161,745,533
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(191,876,329,301)	(284,487,874,570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29,079,517,850)	(5,326,129,037)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(24,746,862,144)	(24,224,160,800)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		47,364,651,921	71,588,812,721
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		22,617,789,777	47,364,651,921

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Trần Thị Yến

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNQ 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 thay đổi lần thứ 22, ngày 18 tháng 08 năm 2022 vốn điều lệ của Công ty là 255.537.400.000 đồng (Hai trăm năm mươi lăm tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng./), tổng số cổ phần lưu hành là 25.553.740 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được 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.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khắc bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại; Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- 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;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- 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;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

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

**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.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

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

Mẫu số B 09a -DN

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

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

**6. Cấu trúc doanh nghiệp**

\*) Danh sách các công ty con

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	CM3-03 Camellia Khu đô thị An Văn Dương, phường Thủy Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	59.85%	75.05%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	52,53%	52,53%	Kinh doanh thương mại

\*) Danh sách các Công ty liên doanh, liên kết

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Ninh	25.88%	25.88%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Văn Dương, phường Thủy Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	30.00%	30.00%	Kinh doanh dịch vụ
3	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25.09%	25.09%	Sản xuất cốt thép
4	Công ty CP KT cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	20.68%	20.68%	Kiến trúc cảnh quan



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập**

Chi nhánh công ty cổ phần Tập đoàn Cotana

Địa chỉ: Số 2-4-6, Đường số 7 Khu dân cư conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

Kỳ kế toán năm 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 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.

**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.

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của 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

**IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. 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.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền**

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

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị 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.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết******Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát 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.

***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.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

***Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư***

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về “Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp”, Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

***Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác***

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

**4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

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

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



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

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 nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ****6.1 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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

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

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

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

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

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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

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

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

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

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô 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:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao (năm)</i>
- Phần mềm kế toán	03

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng nên không tính khấu hao theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang****8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả các khoản chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

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

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

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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

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

Các khoản vay và nợ phải trả 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.

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

Chi phí phải trả của Công ty là khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí thi công công trình.

**12. 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 kế toán về cho thuê tài sản là tòa nhà Cotana tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội.

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

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động 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.

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

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

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 của Bảng cân đối kế toán 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;
- 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 của Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Hợp đồng xây dựng**

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng.



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

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

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ việc thu cổ tức được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức, căn cứ vào Biên bản họp Hội đồng cổ đông, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

**15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán của Công ty bao gồm giá vốn hoạt động xây lắp và giá vốn dịch vụ.

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được tập hợp và ghi nhận tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ được xác định như sau:

- + Đối với các công trình do Công ty giao khoán cho các đội thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với tỉ lệ giao khoán trong hợp đồng và doanh thu ghi nhận trong kỳ.
- + Đối với các công trình do Công ty trực tiếp thi công thì giá vốn được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

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

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

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****17.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với các hoạt động xây lắp, cho thuê văn phòng, thiết bị và môi giới bất động sản.

***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 năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời 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 tạm thời.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>Tiền</b>	<b>22,617,789,777</b>	<b>47,364,651,921</b>
Tiền mặt	219,861,521	130,636,225
Tiền gửi ngân hàng	22,397,928,256	47,234,015,696
<b>Cộng</b>	<b>22,617,789,777</b>	<b>47,364,651,921</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)					
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)					
2 Các khoản đầu tư tài chính					
Đơn vị tính: VND					
	31/12/2022			01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a, Chứng khoán kinh doanh	60,428	17,000	(43,428)	60,428	14,900
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	17,000	(43,428)	60,428	14,900
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	17,000	(43,428)	60,428	14,900
					(45,528)
					(45,528)
					(45,528)
b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2022			01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi số
b1, Ngắn hạn	7,900,000,000	7,900,000,000	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm	7,900,000,000	7,900,000,000	-	-	-
c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2022			01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Giá gốc	Dự phòng
+ Đầu tư vào công ty con	169,348,917,444	(4,695,276,435)	123,220,877,444	(6,800,318,491)	
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	(2,454,900,799)	6,781,860,332	(3,676,054,960)	
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	5,100,000,000	(2,240,375,636)	5,100,000,000	(3,124,263,531)	
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	4,335,000,000	-	4,335,000,000	-	
Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	3,504,017,112	-	3,504,017,112	-	
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	149,628,040,000	-	103,500,000,000	-	
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	7,281,878,500	(2,819,124,575)	12,763,778,500	(2,652,713,590)	
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	(737,955,874)	2,070,000,000	(737,955,874)	
Công ty CP ĐT PT Công nghệ Thành Nam	-	-	5,781,900,000	-	
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(2,081,168,701)	4,311,878,500	(1,914,757,716)	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	-	600,000,000	-	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	300,000,000	-	-	-	

Mẫu số B 09a -DN				
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)				
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)				
+ Đầu tư vào đơn vị khác	5,690,377,888	(260,710,502)	8,239,830,148	(454,949,857)
Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	-	59,360,200	-
Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	(46,950,711)	550,000,000	(46,950,711)
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	3,147,000,000	-	3,147,000,000	-
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	-	534,017,688	-
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	-
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(213,759,791)	500,000,000	(213,759,791)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	-
Công ty cổ phần Đầu tư King s Land	-	-	2,549,452,260	(194,239,355)
<b>Cộng</b>	<b>182,321,173,832</b>	<b>(7,775,111,512)</b>	<b>144,224,486,092</b>	<b>(9,907,981,938)</b>

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

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

**3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3,496,271,446	-	12,206,265,292	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	22,041,496,040	-	30,599,125,815	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	18,934,771,593	-	30,400,395,078	-
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	152,494,036	-	2,273,135,184	-
Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long	5,846,526,084	-	5,443,899,420	-
Công ty cổ phần Ivland	217,886,335,905	-	156,023,938,875	-
Các đối tượng khác	27,117,448,005	(8,052,694,306)	60,869,315,824	(15,620,243,909)
<b>Cộng</b>	<b>295,475,343,109</b>	<b>(8,052,694,306)</b>	<b>297,816,075,488</b>	<b>(15,620,243,909)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

31/12/2022

VND

01/01/2022

VND

**a, Trả trước cho người bán ngắn hạn**

Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng COTANA	-	2,316,725,287
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	403,336,725	8,308,855,352
Công ty TNHH KD vật tư và vận chuyển Hà Trang	-	3,674,257,321
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	-
Các đối tượng khác	4,441,803,124	3,761,142,370
<b>Cộng</b>	<b>9,085,255,047</b>	<b>18,060,980,330</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>59,099,930,829</b>	-	<b>92,324,740,969</b>	-
Tạm ứng ngắn hạn	11,938,439,089	-	44,409,537,416	-
Phải thu khác TK 13881	46,337,162,183	-	47,103,503,389	-
Công ty TNHH TMV ĐT & PT 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	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5,928,485,042	-	6,778,485,042	-
Các đối tượng khác	3,620,677,141	-	3,537,018,347	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557	-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	-	-	608,800	-
Dư nợ TK 3388	820,200,000	-	806,961,807	-
Nguyễn Việt Anh	500,000,000	-	500,000,000	-
Đào Tuyết Trinh	250,000,000	-	250,000,000	-
Các đối tượng khác	70,200,000	-	56,961,807	-

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

<b>b, Dài hạn</b>	<b>1,390,990,438</b>	<b>-</b>	<b>1,390,990,438</b>	
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000		204,000,000	-
Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera	1,186,990,438	-	1,186,990,438	-
<b>Cộng</b>	<b>60,490,921,267</b>	<b>-</b>	<b>93,715,731,407</b>	<b>-</b>

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	75,691,681,317	-	61,861,498,514	-
<b>Cộng</b>	<b>75,691,681,317</b>	<b>-</b>	<b>61,861,498,514</b>	<b>-</b>

**8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i>		
Chi phí sửa chữa toà nhà văn phòng	1,017,693,771	-
<b>Cộng</b>	<b>1,017,693,771</b>	<b>-</b>



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)							Mẫu số B 09a -DN	
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
	Nguyên giá							Cộng
	Số dư ngày 01/01/2022		41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,309,795,786	1,289,000,000	68,716,481,167
	Mua trong kỳ		-	-	-	-	-	-
	Số dư ngày 31/12/2022		41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,309,795,786	1,289,000,000	68,716,481,167
	Gía trị hao mòn lũy kế							
	Số dư ngày 01/01/2022		12,339,846,032	10,794,197,956	8,133,229,588	1,279,011,239	1,289,000,000	33,835,284,815
	Khấu hao trong kỳ		1,217,057,920	528,896,188	1,240,381,818	13,636,367	-	2,999,972,293
	Số dư ngày 31/12/2022		13,556,903,952	11,323,094,144	9,373,611,406	1,292,647,606	1,289,000,000	36,835,257,108
	Gía trị còn lại							
	Tại ngày 01/01/2022		29,352,129,428	2,111,207,834	3,387,074,543	30,784,547	-	34,881,196,352
	Tại ngày 31/12/2022		28,135,071,508	1,582,311,646	2,146,692,725	17,148,180	-	31,881,224,059

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

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2022	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Mua trong kỳ			
Số dư ngày 31/12/2022	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2022	-	79,683,462	79,683,462
Khấu hao trong kỳ	-	17,245,000	17,245,000
Số dư ngày 31/12/2022	-	96,928,462	96,928,462
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022	3,153,499,999	64,285,528	3,217,785,527
Tại ngày 31/12/2022	3,153,499,999	47,040,528	3,200,540,527

**12. Chi phí trả trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Dài hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	760,195,052	632,554,451
<b>Cộng</b>	<b>760,195,052</b>	<b>632,554,451</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH thương mại vận tải Chính Hưng	1,559,034,833	1,559,034,833	1,559,034,833	1,559,034,833
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	7,839,034,273	7,839,034,273	17,470,295,629	17,470,295,629
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	8,330,975,884	8,330,975,884	3,108,648,510	3,108,648,510
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	21,437,455,722	21,437,455,722	16,881,017,149	16,881,017,149
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	9,490,222,004	9,490,222,004	14,930,564,123	14,930,564,123
Công ty TNHH MTV XD và vận tải Sơn Hà	-	-	2,751,132,952	2,751,132,952
Phải trả cho các đối tượng khác	83,611,231,204	83,611,231,204	72,757,581,185	72,757,581,185
<b>Cộng</b>	<b>132,267,953,920</b>	<b>132,267,953,920</b>	<b>129,458,274,381</b>	<b>129,458,274,381</b>

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

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

<b>14. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty TNHH Nippon Plumbing Engineering Việt Nhật	12,037,218	12,037,218
Công ty TNHH Eiko Techno	17,847,091	43,419,245
Lương Thị Lý	-	479,199,000
Các đối tượng khác	186,718,828	218,143,991
<b>Cộng</b>	<b>216,603,137</b>	<b>752,799,454</b>
<b>16. Chi phí phải trả</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Trích trước chi phí CT	-	37,724,989,091
<b>Cộng</b>	<b>0</b>	<b>37,724,989,091</b>
<b>17. Phải trả khác</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>39,779,990,879</b>	<b>46,164,328,894</b>
Kinh phí công đoàn	62,523,120	164,990,120
Các đối tượng khác	4,216,904,328	928,439,706
Phải trả khác	35,500,563,431	45,070,899,068
Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000
Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000
Nguyễn Thế Vinh	-	7,500,000,000
Các khoản phải trả khác	3,712,563,431	5,782,899,068
<b>b, Dài hạn</b>	<b>7,666,403,797</b>	<b>9,738,578,797</b>
Ông Đào Ngọc Thanh	6,131,741,484	8,203,916,484
Bà Đặng Thu Vịnh	94,721,170	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 BĐS Thành Nam	1,235,941,143	1,235,941,143
<b>Cộng</b>	<b>47,446,394,676</b>	<b>55,902,907,691</b>
<b>18. Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>756,473,657</b>	<b>519,744,085</b>
Tiền thuê văn phòng nhận trước	756,473,657	519,744,085
<b>b, Dài hạn</b>	<b>19,484,418,207</b>	<b>19,926,183,175</b>
Tiền thuê văn phòng nhận trước	19,484,418,207	19,926,183,175
Đỗ Văn Bình	2,921,250,388	3,004,714,684
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,746,219,383	1,797,575,383
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	389,914,959	401,382,959
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,114,863,953	1,147,654,065
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,551,634,637	3,654,078,637
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	691,197,934	711,527,282



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

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,359,693,955	2,402,381,023
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	852,328,650	876,680,898
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,139,526,352	1,172,084,248
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,717,787,996	4,758,103,996
<b>Cộng</b>	<b>20,240,891,864</b>	<b>20,445,927,260</b>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)						
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)						
19. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả		Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		nợ	Tăng			
a, Vay ngắn hạn	56,343,575,207	56,343,575,207	162,650,122,834	188,616,757,167	82,310,209,540	82,310,209,540
Vay ngắn hạn ngân hàng	55,943,725,207	55,943,725,207	162,239,072,832	184,007,557,164	77,712,209,539	77,712,209,539
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	55,943,725,207	55,943,725,207	162,239,072,832	184,007,557,164	77,712,209,539	77,712,209,539
Vay huy động cá nhân	-	-	-	4,003,000,000	4,003,000,000	4,003,000,000
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	-	4,003,000,000	4,003,000,000	4,003,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	399,850,000	399,850,000	411,050,002	606,200,003	595,000,001	595,000,001
Ngân hàng TMCP Tiên Phong- Chi nhánh Hà Nội	85,000,002	85,000,002	-	170,000,003	255,000,005	255,000,005
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long PGD Linh Đàm	314,849,998	314,849,998	411,050,002	436,200,000	339,999,996	339,999,996
b, Vay dài hạn	1,921,525,051	1,921,525,051	146,688,617	3,259,572,134	5,445,458,570	5,445,458,570
Vay dài hạn ngân hàng	-	-	-	411,050,002	411,050,002	411,050,002
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank) - (	-	-	-	411,050,002	411,050,002	411,050,002
Vay dài hạn cá nhân	1,921,525,051	1,921,525,051	146,688,617	3,259,572,134	5,034,408,568	5,034,408,568
Đặng Thị Lê Anh	907,286,707	907,286,707	69,261,982	3,463,099	841,487,824	841,487,824
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	-	49,603,114	49,603,114	49,603,114
Đào Ngọc Thanh	-	-	-	3,202,634,589	3,202,634,589	3,202,634,589
Lương Ngọc Huyền	1,014,238,344	1,014,238,344	77,426,635	3,871,332	940,683,041	940,683,041
Cộng	58,265,100,258	58,265,100,258	162,796,811,451	191,876,329,301	87,755,668,110	87,755,668,110

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

Quý 4 năm 2022

Mẫu số B09a -DN

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

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

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại ngày 01/01/2021</b>	<b>215,248,690,000</b>	<b>509,724,891</b>	<b>50,678,322,504</b>	<b>266,436,737,395</b>
- Tăng vốn trong năm trước	12,912,750,000	-	-	12,912,750,000
- Lãi trong năm trước	-	-	50,108,503,433	50,108,503,433
- Phân phối các quỹ	-	-	(3,885,331,996)	(3,885,331,996)
- Chia cổ tức	-	-	(12,912,750,000)	(12,912,750,000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2021</b>	<b>228,161,440,000</b>	<b>509,724,891</b>	<b>83,988,743,941</b>	<b>312,659,908,832</b>
- Tăng vốn trong kỳ này	27,375,960,000	-	-	27,375,960,000
- Lãi trong kỳ này	-	-	75,217,926,647	75,217,926,647
- Trích quỹ	-	-	(10,021,700,686)	(10,021,700,686)
- Chia cổ tức	-	-	(27,375,960,000)	(27,375,960,000)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2022</b>	<b>255,537,400,000</b>	<b>509,724,891</b>	<b>121,809,009,902</b>	<b>377,856,134,793</b>



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>255,537,400,000</b>	<b>228,161,440,000</b>
Vốn góp đầu năm	228,161,440,000	215,248,690,000
Vốn góp tăng trong năm	27,375,960,000	12,912,750,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	255,537,400,000	228,161,440,000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>27,375,960,000</b>	<b>12,912,750,000</b>
<b>d, Cổ phiếu</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>01/01/2022</b>
	<b>Cổ phiếu</b>	<b>Cổ phiếu</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25,553,740	21,524,869
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25,553,740	21,524,869
- Cổ phiếu phổ thông	25,553,740	21,524,869
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25,553,740	21,524,869
- Cổ phiếu phổ thông	25,553,740	21,524,869
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	12,661,646,056	5,010,850,343	-	17,672,496,399
<b>Cộng</b>	<b>12,661,646,056</b>	<b>5,010,850,343</b>	<b>-</b>	<b>17,672,496,399</b>

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

<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>01/01/2022 đến 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021 đến 31/12/2021 VND</b>
<b>a, Doanh thu</b>		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	451,423,343,902	467,563,796,514
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5,891,270,070	6,518,737,846
<b>Cộng</b>	<b>457,314,613,972</b>	<b>474,082,534,360</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>	<b>01/01/2022 đến 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021 đến 31/12/2021 VND</b>
Giá vốn hợp đồng xây dựng	409,654,152,546	419,462,036,832
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3,945,605,657	3,558,967,698
<b>Cộng</b>	<b>413,599,758,203</b>	<b>423,021,004,530</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>01/01/2022 đến 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021 đến 31/12/2021 VND</b>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	69,057,323	170,669,100
Cổ tức, lợi nhuận được chia	55,805,480,038	25,067,401,000
<b>Cộng</b>	<b>55,874,537,361</b>	<b>25,238,070,100</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>	<b>01/01/2022 đến 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021 đến 31/12/2021 VND</b>

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

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

Lãi tiền vay	4,448,456,742	5,388,512,015
Chi phí tài chính khác	758,077,474	(3,486,082,381)
<b>Cộng</b>	<b>5,206,534,216</b>	<b>1,902,429,634</b>
<b>5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>01/01/2022 đến 31/12/2022 VND</b>	<b>01/01/2021 đến 31/12/2021 VND</b>
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	81,760,447,748	56,621,510,992
Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	55,805,480,038	25,067,401,000
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	2,364,476,433	525,153,132
Điều chỉnh các khoản tăng làm tăng thu nhập tính thuế vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	4,393,161,362	
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	32,712,605,505	33,050,600,150
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	6,542,521,101	6,610,120,030
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>6,542,521,101</b>	<b>6,610,120,030</b>
<b>6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.		

**VIII. Những thông tin khác**

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>	<b>21,824,966,226</b>	<b>36,304,001,955</b>
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana	41,837,018	65,639,557
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	552,931,177
Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hudland	295,673,800	3,441,611,192
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	4,252,249	10,351,441
Công ty CP Xây dựng Cotana	160,846,499	83,854,635
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	18,934,771,593	30,400,395,078
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,783,508,107	1,708,955,943
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	51,145,783	40,262,932
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>99,522,000</b>	<b>99,522,000</b>
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
<b>Các khoản Phải thu khác</b>	<b>5,935,785,042</b>	<b>6,783,685,042</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5,928,485,042	6,776,385,042
<b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>45,090,627,825</b>	<b>27,904,316,132</b>
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	5,718,509,394	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	21,437,455,722	16,881,017,149
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	13,932,137,134	7,161,676,637
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	-
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	140,903,229	907,132,602
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>3,995,160,629</b>	<b>4,203,095,639</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,746,219,383	1,848,931,387

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

Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	691,197,934	731,856,626
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	389,914,959	412,850,963
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,114,863,953	1,180,444,173
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52,964,400	29,012,490

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính giữa niên độ quý 4 năm 2021 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 01 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Người lập


**Trần Thị Yến**

Kế toán trưởng


**Trần Trọng Đại**

Phó Tổng giám đốc

**Đinh Thị Minh Hằng**



