Signature Not Verified
Được ký bởi ĐINH THỊ MINH HẰNG
Ngày ký: 28.03.2023 14:22

COTANA
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
COTANA GROUP., JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số :19/2023/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2022 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2023

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC đã được kiểm toán năm 2021 là: **50.108.503.433** VNĐ

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC đã được kiểm toán năm 2022 là: **73.223.940.457** VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính bán riêng đã được kiểm toán năm 2022 của Công ty mẹ tăng: **23.115.437.024** VNĐ so với cùng kỳ là do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2021	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	41,393,464,348	50,640,831,314	(9,247,366,966)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	55,874,537,361	25,238,070,100	30,636,467,261
3	Chi phí tài chính	5,131,641,527	2,768,647,945	2,362,993,582
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11,715,868,771	16,488,764,833	(4,772,896,062)
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	6,461,670,012	6,513,007,559	(51,337,547)

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

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

Trân trọng!

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

M.S.D.N:0101482984-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Q.HOÀNG MAI TP.HÀ NỘI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Đinh Thị Minh Hằng

Nơi nhận:
- *Như kính gửi;*
- *HĐQT (Báo cáo);*
- *Lưu VP Cty.*

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

HÀ NỘI, THÁNG 03 NĂM 2023

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 RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 47

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

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

Hội đồng quản trị

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

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Quang Quyền	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Lê Đình Đạo	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 10/02/2022)
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 08/02/2022)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/7/2022)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Đinh Thị Minh Hằng
Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 01/2023/UQ-CNG ngày 04/01/2023)
Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

Số: 2403.15-23/BC-TC/ VAE

Hà Nội, ngày 24 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), *được lập ngày 15/03/2023, từ trang 06 đến trang 47*, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.

Ngô Bá Duy
Phó Tổng giám đốc – Giám đốc kiểm toán
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1107-2023-034-1

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

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**463.882.807.748**	**502.181.453.702**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**		**22.617.789.777**	**47.364.651.921**
1. Tiền	111	V.1.	22.617.789.777	47.364.651.921
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**7.900.017.000**	**14.900**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(43.428)	(45.528)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		7.900.000.000	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**352.209.775.014**	**392.581.552.878**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	292.308.206.673	297.816.075.488
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	8.823.247.147	18.060.980.330
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	59.131.015.500	92.324.740.969
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(8.052.694.306)	(15.620.243.909)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.7.**	**76.698.398.539**	**61.861.498.514**
1. Hàng tồn kho	141		76.698.398.539	61.861.498.514
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**4.456.827.418**	**373.735.489**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9.	15.778.125	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	V.14.	1.217.835.013	345.100.148
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**212.855.820.731**	**174.439.030.922**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**1.390.990.438**	**1.390.990.438**
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	1.390.990.438	1.390.990.438
II. Tài sản cố định	**220**		**35.081.764.586**	**38.098.981.879**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	31.881.224.059	34.881.196.352
- *Nguyên giá*	*222*		*68.716.481.167*	*68.716.481.167*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(36.835.257.108)*	*(33.835.284.815)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3.200.540.527	3.217.785.527
- *Nguyên giá*	228		*3.297.468.989*	*3.297.468.989*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(96.928.462)*	*(79.683.462)*
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.8.	1.017.693.771	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**174.620.955.009**	**134.316.504.154**
1. Đầu tư vào công ty con	251		169.348.917.444	123.220.877.444
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	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 giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.700.218.823)	(9.907.981.938)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**744.416.927**	**632.554.451**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	744.416.927	632.554.451
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**676.738.628.479**	**676.620.484.624**

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
C.	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**		**283.203.983.477**	**351.298.929.736**
I.	**Nợ ngắn hạn**	**310**		**254.131.636.422**	**316.188.709.194**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	132.366.041.823	129.458.274.381
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	216.603.137	752.799.454
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	4.931.479.998	2.544.269.263
4.	Phải trả người lao động	314		7.278.804.779	8.823.638.928
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	-	37.724.989.091
6.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	756.473.657	519.744.085
7.	Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	39.779.990.879	46.164.328.894
8.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	56.343.575.207	82.310.209.540
9.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.458.666.942	7.890.455.558
II.	**Nợ dài hạn**	**330**		**29.072.347.055**	**35.110.220.542**
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	19.484.418.207	19.926.183.175
2.	Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	7.666.403.797	9.738.578.797
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	1.921.525.051	5.445.458.570
D.	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**		**393.534.645.002**	**325.321.554.888**
I.	**Vốn chủ sở hữu**	**410**	**V.19.**	**393.534.645.002**	**325.321.554.888**
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		255.537.400.000	228.161.440.000
-	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*255.537.400.000*	*228.161.440.000*
2.	Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3.	Quỹ đầu tư phát triển	418		17.672.496.399	12.661.646.056
4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		119.815.023.712	83.988.743.941
-	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*	*421a*		*46.591.083.255*	*33.880.240.508*
-	*LNST chưa phân phối năm nay*	*421b*		*73.223.940.457*	*50.108.503.433*
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**676.738.628.479**	**676.620.484.624**

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Trần Thị Yến	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

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

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	**VI.1.**	**454.435.399.030**	**474.082.534.360**
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	**10**		**454.435.399.030**	**474.082.534.360**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	413.041.934.682	423.441.703.046
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	**20**		**41.393.464.348**	**50.640.831.314**
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	55.874.537.361	25.238.070.100
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	5.131.641.527	2.768.647.945
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*4.448.456.742*	*5.388.512.015*
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	11.715.868.771	16.488.764.833
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	**30**		**80.420.491.411**	**56.621.488.636**
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	264.130	22.577
12. Chi phí khác	32	VI.6.	735.145.072	221
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	**40**		**(734.880.942)**	**22.356**
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	**50**		**79.685.610.469**	**56.621.510.992**
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	6.461.670.012	6.513.007.559
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	**60**		**73.223.940.457**	**50.108.503.433**

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Trần Thị Yến	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	***01***		***79.685.610.469***	***56.621.510.992***
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.017.217.293	3.018.094.603
- Các khoản dự phòng	03		(9.775.314.818)	1.908.122.510
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(52.983.587.361)	(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***		***24.392.382.325***	***41.698.170.020***
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		43.843.378.322	(100.338.901.735)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(14.836.900.025)	(33.260.562.117)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(48.100.879.823)	(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		(442.638.959)	(568.373.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	***20***		***(1.225.500.142)***	***(143.454.101.863)***
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.017.693.771)	(682.000.000)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.900.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	100.000.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(46.428.040.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		5.440.402.260	-
6. 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***		***5.969.205.850***	***124.556.070.100***
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		178.188.143.182	279.161.745.533
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(207.678.711.034)	(284.487.874.570)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***40***		***(29.490.567.852)***	***(5.326.129.037)***

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
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**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**V.1.**	**22.617.789.777**	**47.364.651.921**

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Trần Thị Yến	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

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

Mẫu số B09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 22 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 22 ngày 18/08/2022 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **255.537.400.000 đồng** *(Hai trăm năm mươi lăm tỷ, năm trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm nghìn đồng)*, tổng số cổ phần lưu hành là 25.553.740 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sàn 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

- 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;
- 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.

Trụ sở Công ty tại: 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.

Mẫu số B09 - DN

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%
2.	Công ty CP Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%
3.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%
4.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	52,53%	52,53%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản COTANA CAPITAL (*)	Tầng 6 - Tòa nhà HCC - Số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, Thừa Thiên Huế	75,05%	66,68%

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

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

Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất kính	25,88%	25,88%
2.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25,09%	25,09%

Mẫu số B09 - DN

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

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

3.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,68%	20,68%
4.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.		30%	30%

Danh sách các 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, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng cán bộ công nhân viên

Số lượng cán bộ công nhân viên tại 31/12/2022 là 102 người (tại 31/12/2021: 105 người).

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

1. Kỳ kế toán

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 riêng.

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 riêng 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 riêng.

Mẫu số B09 - DN

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.5) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

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 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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 ghi nhận các khoản 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

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.

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc được giao dịch trên sàn UPCOM được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng.

Trường hợp chứng khoán kinh doanh chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch hoặc đã niêm yết trên thị trường mà không có giá giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc tại ngày trích lập dự phòng, chứng khoán bị hủy niêm yết hoặc bị đình chỉ giao dịch hoặc bị ngừng giao dịch thì việc xác định mức trích lập dự phòng tương tự như trường hợp đầu tư vào các đơn vị kinh tế khác

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty 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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản

Mẫu số B09 - DN

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

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

phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết có cổ phiếu niêm yết trên thị trường hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc trích 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 công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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 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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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 riêng 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

6. Nguyên tắc kế toán các khoản 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:

Mẫu số B09 - DN

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

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

- 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do 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 riêng 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 và lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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 thoả 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:

Mẫu số B09 - DN

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

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

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

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

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

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

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và 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 là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn.

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 03 năm.

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

9. 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.

10. 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 của Công ty là các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và các khoản chi phí trả trước 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 từ 01 năm đến 03 năm.

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:

Mẫu số B09 - DN

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

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

- 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;
- 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

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

Các khoản vay 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 công trình hoàn thành, 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.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và 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 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.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số 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.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi 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.

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 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 cổ đông phê duyệt.

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

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng; 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 năm tài chính.
+ 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 nhận quyền 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.

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

Doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần được ghi nhận trên giá bán trừ đi giá gốc và các chi phí khác nếu có.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 lỗ chuyển nhượng đầu tư.

18. 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 năm 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.

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 tuỳ 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 riêng

1. Tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền		
Tiền mặt	219.861.521	130.636.225
Tiền gửi ngân hàng	22.397.928.256	47.234.015.696
Cộng	**22.617.789.777**	**47.364.651.921**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	17.000	(43.428)	60.428	13.500	(45.528)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	*60.428*	*17.000*	*(43.428)*	*60.428*	*14.900*	*(45.528)*
Cộng	**60.428**	**17.000**	**(43.428)**	**60.428**	**14.900**	**(45.528)**

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	***169.348.917.444***	***(4.620.680.942)***	***164.728.236.502***	***123.220.877.444***	***(6.800.318.491)***	***116.420.558.953***
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6.781.860.332	(2.534.880.590)	4.246.979.742	6.781.860.332	(3.676.054.960)	3.105.805.372
Công ty CP Xây dựng Cotana	5.100.000.000	(2.085.800.352)	3.014.199.648	5.100.000.000	(3.124.263.531)	1.975.736.469
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	4.335.000.000	-	4.335.000.000	4.335.000.000	-	4.335.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (1)	149.628.040.000	-	149.628.040.000	103.500.000.000	-	103.500.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3.504.017.112	-	3.504.017.112	3.504.017.112	-	3.504.017.112
Đầu tư vào công ty liên kết	***7.281.878.500***	***(2.818.827.379)***	***4.463.051.121***	***12.763.778.500***	***(2.652.713.590)***	***10.111.064.910***
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126
Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam (2)	-	-	-	5.781.900.000	-	5.781.900.000

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

Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.080.871.505)	2.231.006.995	4.311.878.500	(1.914.757.716)	2.397.120.784
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden (3)	300.000.000	-	300.000.000	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	***5.690.377.888***	***(260.710.502)***	***5.429.667.386***	***8.239.830.148***	***(454.949.857)***	***7.784.880.291***
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	59.360.200	-	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(46.950.711)	503.049.289	550.000.000	(46.950.711)	503.049.289
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (4)	3.147.000.000	-	3.147.000.000	3.147.000.000	-	3.147.000.000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000	-	500.000.000
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209
Công ty CP Đầu tư King's Land (5)	-	-	-	2.549.452.260	(194.239.355)	2.355.212.905
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Cộng	**182.321.173.832**	**(7.700.218.823)**	**174.620.955.009**	**144.224.486.092**	**(9.907.981.938)**	**134.316.504.154**

c) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn				
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long(*)	7.900.000.000	7.900.000.000	-	-
Cộng	**7.900.000.000**	**7.900.000.000**	-	-

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 29/12/2022 của ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long, với số tiền 7.900.000.000 đồng, lãi suất 9%/năm, kỳ hạn 13 tháng, phương thức trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay tròn khi đến ngày đáo hạn.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 do không có giá giao dịch trên thị trường 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.

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Các Công ty con, Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

- Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana: Thi công công trình.
- Công ty CP Xây dựng Cotana: Thi công công trình.
- Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital: Thi công công trình
- Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana: Mua bán hàng hóa, dịch vụ lắp đặt.
- Công ty TNHH Kính Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Thi công công trình.

Thông tin bổ sung khác

(1) Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS Cotana Capital có đợt góp tăng vốn góp thêm số vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital với số tiền 46.128.040.000 đồng theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 27/4/2022. Đồng thời, Theo các biên bản thanh lý hợp đồng ủy thác ngày 27/6/2022 thì Công ty không còn là đơn vị nhận ủy thác đầu tư cho Ông Hồ Nam số tiền 1.500.000.000 đồng tương ứng với 150.000 cổ phần và Ông Nguyễn Thế Vinh số tiền 9.500.000.000 đồng tương ứng với 950.000 cổ phần; Công ty đã chuyển nhượng quyền góp vốn cho cán bộ công nhân viên trong công ty số tiền 10.397.550.000 đồng tương ứng với 1.039.755 cổ phần. Do đó, làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của Công ty từ 69% thành 59,85%.

(2) Trong kỳ, Công ty chuyển nhượng toàn bộ cổ phần sở hữu tại Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam cho Ông Bùi Đức Tần theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2022/HĐCN ngày 30/3/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư phát triển công nghệ Thành Nam.

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

(4) 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 theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh cho Công ty CP Tập đoàn Cotana đứng tên.

(5) Trong kỳ, Công ty đã nhận lại tiền góp vốn tại Công ty CP Đầu tư King's Land theo biên bản họp hội đồng quản trị số 01/2022-BB/HĐQT-CNG ngày 12/01/2022. Tại ngày 30/6/2022, Công ty không còn là cổ đông của Công ty CP Đầu tư King's Land.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Ivland	217.886.335.905	-	156.023.938.875	-
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3.496.271.446	-	12.206.265.292	-
Công ty cổ phần tập đoàn TELIN	152.494.036	-	2.273.135.184	-
Công ty cổ phần môi trường năng lượng Thăng Long	5.846.526.084	-	5.443.899.420	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark	18.874.359.604	-	30.599.125.815	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Cotana Capital	18.934.771.593	-	30.400.395.078	-
Công ty cổ phần Tổng công ty MBLAND	-	-	15.623.726.000	-
Các đối tượng khác	27.117.448.005	(8.052.694.306)	45.245.589.824	(15.620.243.909)
Cộng	**292.308.206.673**	**(8.052.694.306)**	**297.816.075.488**	**(15.620.243.909)**

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4.240.115.198	-
Công ty CP Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng	1.231.000.000	-
Công ty TNHH Kinh doanh vật tư và Vận chuyển Hà Trang	-	3.674.257.321
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	403.336.725	8.308.855.352
Công ty Cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	-	2.316.725.287
Các đối tượng khác	2.948.795.224	3.761.142.370
Cộng	**8.823.247.147**	**18.060.980.330**

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

		31/12/2022		01/01/2022	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**59.131.015.500**	-	**92.324.740.969**	-
	Phải thu khác	46.368.246.854	-	47.103.503.389	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	*18.929.875.000*	-	*18.929.875.000*	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (1)	*12.858.125.000*	-	*12.858.125.000*	-
	Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (2)	*5.000.000.000*	-	*5.000.000.000*	-
	Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	*5.928.485.042*	-	*6.778.485.042*	-
	Các đối tượng khác	*3.651.761.812*	-	*3.537.018.347*	-
	Tạm ứng	11.938.439.089	-	44.409.537.416	-
	Nguyễn Công Hiền (3)	*2.170.782.518*	-	*29.548.800.000*	-
	Xí nghiệp 10	*4.916.952.586*	-	*4.916.952.586*	
	Các đối tượng khác	*4.850.703.985*	-	*9.943.784.830*	-
	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*	-
b)	**Dài hạn**	**1.390.990.438**	-	**1.390.990.438**	-
	Phải thu khác	1.186.990.438	-	1.186.990.438	-
	Công ty Kinh doanh Bất động sản Viglacera	*1.186.990.438*	-	*1.186.990.438*	-
	Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000	
	Cộng	**60.522.005.938**	-	**93.715.731.407**	-

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(2) 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 20/04/2018.

(3) Khoản tạm ứng để tìm kiếm dự án mới

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Đầu tư và Thương mại Cotaland	-	-	2.645.660.891	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Công ty CP Xây dựng số 2	-	-	1.703.957.954	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	1.476.628.066	-	1.533.669.507	-
Công ty TNHH NN MTV - Dịch vụ nhà ở và Khu đô thị	286.082.004	-	286.082.004	-
Cục thuế tỉnh Yên Bái	25.802.991	-	25.802.991	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH MTV	1.574.946.164	-	1.574.946.164	472.483.849
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	-	3.441.611.192	848.824.012
Công ty CP Tổng Công ty Mbland	-	-	15.623.726.000	10.936.608.200
Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	5.269.375.000	3.688.562.500	-	-
Công ty trách nhiệm hữu hạn BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	4.182.045.803	2.091.022.901	-	-
Các đối tượng khác	495.052.374	5.319.000	539.333.652	24.296.690
Cộng	**13.837.598.707**	**5.784.904.401**	**27.902.456.660**	**12.282.212.751**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10.065.609.655	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	66.632.788.884	-	61.861.498.514	-
Cộng	**76.698.398.539**	**-**	**61.861.498.514**	**-**

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công phần móng và thân khu nhà Dahlia Dự án Ecogarden Huế, hạng mục thi công phần thân công trình biệt thự Camellia Ecogarden Huế, thi công ép cọc khu nhà ở XH2, XH3, XH4 Dự án Ecogarden Huế... và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	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**	**-**

9. Chi phí trả trước

		31/12/2022	01/01/2022
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**	**15.778.125**	**28.635.341**
	Chi phí trả trước khác	15.778.125	28.635.341
b)	**Dài hạn**	**744.416.927**	**632.554.451**
	Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	744.416.927	632.554.451
	Cộng	**760.195.052**	**661.189.792**

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

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	Cộng
Nguyên giá						
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 năm	-	-	-	-	-	-
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**
Giá trị hao mòn luỹ 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 năm	1.217.057.921	528.896.189	1.240.381.819	13.636.364	-	**2.999.972.293**
Số dư ngày 31/12/2022	**13.556.903.953**	**11.323.094.145**	**9.373.611.407**	**1.292.647.603**	**1.289.000.000**	**36.835.257.108**
Giá 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	**28.135.071.507**	**1.582.311.645**	**2.146.692.724**	**17.148.183**	-	**31.881.224.059**

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 27.225.874.727 VND (tại ngày 31/12/2021 là 29.507.639.466 VND)
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 16.109.901.162 VND (tại ngày 31/12/2021 là 15.849.901.162 VND)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

11. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	**3.153.499.999**	**143.968.990**	**3.297.468.989**
Mua trong năm	-		-
Số dư ngày 31/12/2022	**3.153.499.999**	**143.968.990**	**3.297.468.989**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2022	**-**	**79.683.462**	**79.683.462**
Khấu hao trong năm	-	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**

- 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 VND (tại ngày 31/12/2021 là 3.153.499.999 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 VND (tại ngày 31/12/2021 là 57.743.990 VND)

12. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần 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 tư vấn đầu tư và thương mại COTANA	13.932.137.134	13.932.137.134	7.161.676.637	7.161.676.637
Công ty CP Nhôm Đô Thành	9.490.222.004	9.490.222.004	14.930.564.123	14.930.564.123
Công ty Cổ phần 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 TNHH MTV ĐTXD Đồng Tiến	7.839.034.273	7.839.034.273	17.470.295.629	17.470.295.629
Công ty Cổ phần HQ WIN	6.911.394.512	6.911.394.512	386.407.017	386.407.017
Công ty TNHH TM và DV Hoàng Huy Khánh	6.128.220.870	6.128.220.870	9.276.919.550	9.276.919.550

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	5.718.509.394	5.718.509.394	-	-
Công ty CP Sản xuất & Xây dựng Tổng hợp Thăng Long	4.185.164.000	4.185.164.000	173.940.000	173.940.000
Công ty Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty TNHH Một thành viên vật liệu xây dựng Nam Phước	3.135.999.506	3.135.999.506	1.626.326.868	1.626.326.868
Công ty TNHH Xây dựng Việt An Phát	2.698.923.120	2.698.923.120	5.213.162.059	5.213.162.059
Công ty CP Bê tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	2.522.089.097	2.522.089.097	2.929.484.400	2.929.484.400
Các đối tượng khác	36.462.739.764	36.462.739.764	46.726.655.896	46.726.655.896
Cộng	**132.366.041.823**	**132.366.041.823**	**129.458.274.381**	**129.458.274.381**

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

13. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Lương Thị Lý	-	479.199.000
Công ty TNHH Eiko Techno	17.847.091	43.419.245
Các đối tượng khác	198.756.046	230.181.209
Cộng	**216.603.137**	**752.799.454**

14. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2022
a) **Phải nộp**				
Thuế GTGT đầu ra	2.288.726.502	3.080.490.037	5.369.216.539	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.168.508.374	1.533.379.980	4.635.128.394
Thuế thu nhập cá nhân	255.542.761	731.024.610	690.215.767	296.351.604
Thuế môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Các loại thuế khác	-	294.198.727	294.198.727	-
Cộng	**2.544.269.263**	**10.277.221.748**	**7.890.011.013**	**4.931.479.998**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

b) Phải thu

Thuế GTGT đầu ra	-	-	1.165.896.503	1.165.896.503
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	51.938.510	245.336.658	245.336.658	51.938.510
Thuế thu nhập doanh nghiệp	293.161.638	293.161.638	-	-
Cộng	**345.100.148**	**538.498.296**	**1.411.233.161**	**1.217.835.013**

15. Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	-	37.724.989.091
Cộng	-	**37.724.989.091**

16. Phải trả khác

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a) Ngắn hạn	**39.779.990.879**	**46.164.328.894**
Kinh phí công đoàn	62.523.120	164.990.120
Bảo hiểm xã hội		
Bảo hiểm y tế	-	-
Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
Dư có TK 138	150.102.076	179.023.497
Dư có TK 141	4.066.802.252	749.416.209
Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam	*3.473.282.674*	-
Nguyễn Văn Dân	*479.917.104*	*479.917.104*
Các đối tượng khác	*113.602.474*	*269.499.105*
Phải trả khác	35.500.563.431	45.070.899.068
Phạm Mạnh Long (1)	*25.804.500.000*	*25.804.500.000*
Lê Thị Vân Anh (1)	*5.983.500.000*	*5.983.500.000*
Nguyễn Thế Vinh (3)	-	*7.500.000.000*
Các đối tượng khác	*3.712.563.431*	*5.782.899.068*

Mẫu số B 09 - DN

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

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

b)	**Dài hạn**	**7.666.403.797**	**9.738.578.797**
	Đào Ngọc Thanh (2)	6.131.741.484	8.203.916.484
	Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	204.000.000	204.000.000
	Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam	1.235.941.143	1.235.941.143
	Cộng	**47.446.394.676**	**55.902.907.691**

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

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

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

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

		31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a)	***Ngắn hạn***	***756.473.657***	***519.744.085***
	Tiền thuê văn phòng nhận trước	756.473.657	519.744.085
	Các đối tượng khác	*756.473.657*	*519.744.085*
b)	***Dài hạn***	***19.484.418.207***	***19.926.183.175***
	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 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 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*
	Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	*2.359.693.955*	*2.402.381.023*
	Các đối tượng khác	*1.933.441.543*	*1.989.591.139*
	Cộng	**20.240.891.864**	**20.445.927.260**

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

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	**56.343.575.207**	**56.343.575.207**	**177.069.623.948**	**203.036.258.281**	**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 (1)	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 ngắn hạn cá nhân (4)	-	-	***14.334.501.112***	***18.337.501.112***	***4.003.000.000***	***4.003.000.000***
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	3.058.217.827	7.061.217.827	4.003.000.000	4.003.000.000
Đào Ngọc Thanh	-	-	11.276.283.285	11.276.283.285	-	-
Vay dài hạn đến hạn trả	***399.850.000***	***399.850.000***	***496.050.004***	***691.200.005***	***595.000.001***	***595.000.001***
Ngân hàng TMCP Tiên Phong – Chi nhánh Hà Nội (2)	-	-	-	255.000.005	255.000.005	255.000.005
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long - Phòng giao dịch Linh Đàm (3)	399.850.000	399.850.000	496.050.004	436.200.000	339.999.996	339.999.996

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

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

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b) Vay dài hạn	**1.921.525.051**	**1.921.525.051**	**1.614.569.238**	**5.138.502.757**	**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 - Chi nhánh Thăng Long - Phòng giao dịch Linh Đàm (3)	-	-	-	411.050.002	411.050.002	411.050.002
Vay dài hạn cá nhân (4)	***1.921.525.051***	***1.921.525.051***	***1.614.569.238***	***4.727.452.755***	***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	-	-	1.467.880.621	4.670.515.210	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
Tổng cộng	**58.265.100.258**	**58.265.100.258**	**178.684.193.186**	**208.174.761.038**	**87.755.668.110**	**87.755.668.110**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(1) Khoản vay theo hợp đồng:

- Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/1654947/HĐTD ngày 09/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 190.000.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần 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.

(2) Khoản vay theo hợp đồng cho vay số 1110/2017/HĐTD/TTBMB/01 giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Hà Nội. Khoản vay với số tiền 1.700.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm triệu đồng), lãi suất 7,8%/năm với mục đích mua xe ô tô Ford Explorer và được đảm bảo bằng chính xe ô tô đó. Thời hạn vay 60 tháng. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

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

(4) Các khoản vay của các cá nhân có kỳ hạn và lãi suất được quy định cụ thể trên từng hợp đồng. Mục đích của các khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

c) Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan: *Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.*

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2021	**215.248.690.000**	**509.724.891**	**50.678.322.504**	**266.436.737.395**
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 bằng cổ phiếu	-	-	(12.912.750.000)	**(12.912.750.000)**
Số dư tại ngày 31/12/2021	**228.161.440.000**	**509.724.891**	**83.988.743.941**	**312.659.908.832**
Tăng vốn trong năm nay (*)	27.375.960.000	-	-	**27.375.960.000**
Lãi trong năm nay	-	-	73.223.940.457	**73.223.940.457**
Chia cổ tức bằng cổ phiếu(*)	-	-	(27.375.960.000)	**(27.375.960.000)**
Phân phối các quỹ (**)	-	-	(10.021.700.686)	**(10.021.700.686)**
Số dư tại ngày 31/12/2022	**255.537.400.000**	**509.724.891**	**119.815.023.712**	**375.862.148.603**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(*) Trong năm Công ty đã phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 12% (25:3 - cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu tương ứng với 1 quyền, 25 quyền nhận được 3 cổ phiếu mới phát hành để trả cổ tức) theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 27 tháng 04 năm 2022. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn đầu tư của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 27.375.960.000 VND. Ngày 18 tháng 08 năm 2022, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 22 do phòng đăng ký kinh doanh Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp về việc tăng vốn điều lệ lên 255.537.400.000 VND.

(**) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2022-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 27/04/2022.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2022 Cổ phiếu	01/01/2022 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	25.553.740	22.816.144
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	25.553.740	22.816.144
- *Cổ phiếu phổ thông*	*25.553.740*	*22.816.144*
- *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)*	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	25.553.740	22.816.144
- *Cổ phiếu phổ thông*	*25.553.740*	*22.816.144*
- *Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)*	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu

Mẫu số B 09 - DN

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

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

e) Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2022	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	12.661.646.056	5.010.850.343	-	17.672.496.399
Cộng	**12.661.646.056**	**5.010.850.343**	**-**	**17.672.496.399**

* ***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.

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2022	01/01/2022
Ngoại tệ các loại:		
USD	586,55	599,75

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

1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.891.270.070	6.518.737.846
Doanh thu hợp đồng xây dựng	448.544.128.960	467.563.796.514
Cộng	**454.435.399.030**	**474.082.534.360**

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.502.450.057	3.585.832.042
Giá vốn hợp đồng xây dựng	408.539.484.625	419.855.871.004
Cộng	**413.041.934.682**	**423.441.703.046**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
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
Cộng	**55.874.537.361**	**25.238.070.100**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

4. Chi phí tài chính

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí lãi vay	4.448.456.742	5.388.512.015
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	79.979.791	321.583.460
Lỗ chuyển nhượng khoản đầu tư	2.890.950.000	-
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(2.287.745.006)	(2.941.447.530)
Cộng	**5.131.641.527**	**2.768.647.945**

5. Thu nhập khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Xử lý công nợ	264.130	22.577
Cộng	**264.130**	**22.577**

6. Chi phí khác

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi nộp phạt thuế	734.265.771	-
Chi phí khác	879.301	221
Cộng	**735.145.072**	**221**

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	**23.427.737.625**	**17.057.360.633**
Chi phí nhân viên quản lý	11.676.827.877	6.571.356.256
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	282.628.774	293.648.222
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.889.250.972	1.873.870.155
Thuế, phí, lệ phí	930.059.837	522.200.634
Chi phí dự phòng	4.144.319.251	5.096.582.380
Chi phí dịch vụ mua ngoài	577.651.263	452.677.587
Chi phí bằng tiền khác	3.926.999.651	2.247.025.399
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	**(11.711.868.854)**	**(568.595.800)**
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(11.711.868.854)	(568.595.800)
Cộng	**11.715.868.771**	**16.488.764.833**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	348.222.634.403	377.292.829.158
Chi phí nhân công	89.968.854.619	82.234.124.837
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.017.217.293	3.018.094.603
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.056.486.189	7.557.440.499
Chi phí khác bằng tiền	5.415.392.459	3.455.432.231
Cộng	**453.680.584.963**	**473.557.921.328**

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	79.685.610.469	56.621.510.992
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	55.805.480.038	25.067.401.000
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.946.830.975	525.019.196
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	4.393.161.362	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	30.220.122.768	32.079.129.188
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	6.044.024.554	6.415.825.838
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	417.645.458	97.181.721
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**6.461.670.012**	**6.513.007.559**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
1. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	178.188.143.182	279.161.745.533
2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	207.678.711.034	284.487.874.570

Mẫu số B 09 - DN

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

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

VIII Những thông tin khác

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

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

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

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

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Công ty con
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland (*)	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan với ông Đào Ngọc Thanh

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

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Doanh thu	***33.869.958.264***	***76.586.553.987***
Công ty CP Xây dựng Cotana	177.907.819	182.316.346

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	453.641.776	400.398.646
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	98.082.648	83.969.337
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	32.476.868.466	75.513.543.516
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	155.563.099	168.727.195
Công ty TNHH BMS Thành Nam	95.820.235	84.832.272
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	224.220.931	152.766.675
Công ty CP Tập đoàn Cotana - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh	187.853.290	-
Mua hàng	***139.072.639.780***	***149.779.512.870***
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	32.814.273.490	62.452.912.393
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	75.227.733.982	59.700.702.848
Công ty CP Xây dựng Cotana	3.229.170.367	371.423.024
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	26.821.788.531	26.345.983.195
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	979.673.410	898.991.410
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	9.500.000
Vay	-	***26.076.063.750***
Ông Đào Ngọc Thanh	-	248.063.750
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	14.003.000.000
Ông Trần Trọng Đại	-	11.825.000.000
Chi phí lãi vay	-	***264.896.079***
Ông Đào Ngọc Thanh	-	261.129.167
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	3.766.912
Cổ tức và lợi nhuận được chia	***55.805.480.038***	***25.067.401.000***
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	420.481.200	350.401.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	84.000.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	642.600.000	24.633.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	54.742.398.838	-

c) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu khách hàng	***23.772.035.049***	***38.251.070.778***
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	82.392.598	65.639.557
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
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 Thương mại Cotana	4.252.249	10.351.441
Công ty CP Xây dựng Cotana	160.846.499	83.854.635
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.783.508.107	1.708.955.943

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	10.590.203	40.262.932
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	18.934.771.593	30.400.395.078
Trả trước cho người bán	***403.336.725***	***8.308.855.352***
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	403.336.725	8.308.855.352
Phải thu khác	***6.203.885.042***	***6.792.102.560***
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.928.485.042	6.778.485.042
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	1.170.018
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	5.147.500
Tạm ứng	***2.485.419.847***	***5.487.889.156***
Ông Trần Trọng Đại	157.555.749	3.227.145.058
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.686.764.098	1.619.644.098
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Phải trả người bán	***45.435.927.558***	***29.583.179.590***
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3.573.176.543	3.573.176.543
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	5.718.509.394	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	13.932.137.134	7.161.676.637
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	21.437.455.722	16.881.017.149
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	238.991.132	839.013.600
Người mua trả tiền trước	***3.692.220***	***3.692.220***
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
Doanh thu chưa thực hiện	***4.111.104.089***	***4.203.095.639***
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.797.575.387	1.848.931.387
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	29.012.490
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.147.654.061	1.180.444.173
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	711.527.278	731.856.626
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	401.382.963	412.850.963
Phải trả khác	***6.226.462.654***	***8.298.637.654***
Ông Đào Ngọc Thanh	6.131.741.484	8.203.916.484
Bà Đặng Thu Vịnh	94.721.170	94.721.170
Các khoản vay	-	***7.255.237.703***
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	4.052.603.114
Ông Đào Ngọc Thanh	-	3.202.634.589

Mẫu số B 09 - DN

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

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

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

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

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 chủ sở hữu (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Mẫu số B 09 - DN

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

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

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản vay	58.265.100.258	87.755.668.110
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	22.617.789.777	47.364.651.921
Nợ thuần	35.647.310.481	40.391.016.189
Vốn chủ sở hữu	393.534.645.002	325.321.554.888
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	9%	12%

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.

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.617.789.777	47.364.651.921
Phải thu khách hàng và phải thu khác	344.777.518.305	375.911.562.986
Các khoản đầu tư tài chính	13.329.684.386	7.784.895.191
Cộng	**380.724.992.468**	**431.061.110.098**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	58.265.100.258	87.755.668.110
Phải trả người bán và phải trả khác	179.812.436.499	185.361.182.072
Chi phí phải trả	-	37.724.989.091
Cộng	**238.077.536.757**	**310.841.839.273**

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.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thì trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Công ty không thực hiện các biện pháp Phòng ngừa rủi ro này sau khi Ban Tổng giám đốc đánh giá chi phí để thực hiện Phòng ngừa rủi ro tỷ giá hay rủi ro lãi suất có thể cao hơn chi phí phát sinh do rủi do thị trường khi có sự thay đổi về tỷ giá của các công cụ tài chính này trong tương lai.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Quản lý rủi ro về giá

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

Rủi ro tín dụng

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

Quản lý rủi ro thanh khoản

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

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

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	172.146.032.702	7.666.403.797	**179.812.436.499**
Chi phí phải trả	-	-	-
Các khoản vay	56.343.575.207	1.921.525.051	**58.265.100.258**

Mẫu số B 09 - DN

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

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

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	175.622.603.275	9.738.578.797	**185.361.182.072**
Chi phí phải trả	37.724.989.091	-	**37.724.989.091**
Các khoản vay	82.310.209.540	5.445.458.570	**87.755.668.110**

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.

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	22.617.789.777	-	**22.617.789.777**
Các khoản đầu tư tài chính	7.900.017.000	5.429.667.386	**13.329.684.386**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	343.386.527.867	1.390.990.438	**344.777.518.305**

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	47.364.651.921	-	**47.364.651.921**
Các khoản đầu tư tài chính	14.900	7.784.880.291	**7.784.895.191**
Phải thu khách hàng và phải thu khác	374.520.572.548	1.390.990.438	**375.911.562.986**

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2023

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Trần Thị Yến	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

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