

Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
COTANA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 99/2023/CV-CNG

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý III năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý III năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không



DM

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2023 tại đường dẫn: <https://www.cotanagroup.vn/>

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

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

- Nội dung giao dịch: không có

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

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý III

- Văn bản giải trình



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Dinh Chi Minh Hằng



Số : ~~103/2023~~/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC
Hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2023
so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2023

Kính gửi:

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2022 là: **149.453.524.905 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2023 là: **23.046.567.193 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2023 của công ty giảm: **126.406.957.712 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý III/2023	Quý III/2022	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44,997,520,203	244,031,527,882	(199,034,007,679)
2	Doanh thu tài chính	1,005,270,896	2,459,645,251	(1,454,374,355)
3	Chi phí tài chính	1,455,684,782	202,842,516	1,252,842,266
4	Chi phí bán hàng	10,178,696,995	48,696,529,082	(38,517,832,087)
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5,995,236,125	12,083,216,798	(6,087,980,673)
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	5,697,410,997	36,215,983,332	(30,518,572,335)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2023 giảm so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2023

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2023

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,177,147,614,409	2,326,225,304,186
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	72,818,073,778	267,627,019,750
1. Tiền	111		47,599,073,778	90,908,019,750
2. Các khoản tương đương tiền	112		25,219,000,000	176,719,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	41,490,862,125	39,935,017,000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(44,878)	(43,428)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		41,490,846,575	39,935,000,000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		410,407,104,619	434,715,273,963
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	322,991,991,290	357,856,985,986
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	17,520,634,146	16,271,652,660
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	12,772,524,000	9,332,524,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	67,939,055,032	62,453,350,288
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10,817,099,849)	(11,199,238,971)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1,599,240,598,030	1,570,730,600,636
1. Hàng tồn kho	141		1,599,270,498,854	1,570,730,600,636
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(29,900,824)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		53,190,975,857	13,217,392,837
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	42,088,632,546	3,032,275,699
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		8,632,928,695	7,756,168,144
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		2,462,846,616	2,428,948,994
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	V..	6,568,000	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		63,590,333,517	66,853,380,278
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		377,080,000	1,558,870,438
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	377,080,000	1,558,870,438
II. Tài sản cố định	220		39,757,730,173	43,205,521,131
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	36,545,575,449	39,950,415,499
- Nguyên giá	222		90,213,960,961	90,157,597,325
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53,668,385,512)	(50,207,181,826)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,212,154,724	3,255,105,632
- Nguyên giá	228		3,520,016,989	3,520,016,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(307,862,265)	(264,911,357)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	1,017,693,771
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	1,017,693,771
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	13,062,269,727	12,076,523,311
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		7,632,602,341	6,646,855,925
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		5,690,377,888	5,690,377,888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260,710,502)	(260,710,502)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		10,393,253,617	8,994,771,627
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	3,522,931,922	3,616,390,468
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,870,321,695	5,378,381,159
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2,240,737,947,926	2,393,078,684,464

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2023	01/01/2023
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1,433,859,731,235	1,595,059,381,009
I. Nợ ngắn hạn	310		1,298,215,178,707	1,449,456,729,179
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	376,241,337,755	436,940,823,102
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	395,296,924,941	368,965,690,792
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		16,581,726,982	72,733,986,349
4. Phải trả người lao động	314		5,544,997,306	12,121,738,652
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	168,079,765,641	223,456,405,102
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	534,276,391	1,569,236,597
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	73,791,806,130	64,677,633,671
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	201,750,476,171	249,081,251,865
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		976,948,106	48,119,311
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59,416,919,284	19,861,843,738
II. Nợ dài hạn	330		135,644,552,528	145,602,651,830
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	15,210,898,243	15,542,221,978
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	17,476,854,146	15,454,649,582
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	102,180,917,202	113,439,601,113
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		775,882,937	1,166,179,157
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		806,878,216,691	798,019,303,455
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	806,878,216,691	798,019,303,455
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311,747,190,000	255,537,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311,747,190,000	255,537,400,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3,637,512,556	1,888,139,668
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		51,885,397,113	21,958,295,440
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		233,234,247,053	312,109,732,396
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		198,435,640,822	69,672,891,765
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		34,798,606,231	242,436,840,631
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		205,864,145,078	206,016,011,060
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,240,737,947,926	2,393,078,684,464

Hà Nội, Ngày 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đình Thị Minh Hằng

Mẫu số B 02a - DN/HN

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

Quý 3 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III NĂM 2023			Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		110,380,716,382	641,831,172,452	298,007,086,310	1,506,921,020,676
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		110,380,716,382	641,831,172,452	298,007,086,310	1,506,921,020,676
4. Giá vốn hàng bán	11		65,383,196,179	397,799,644,570	188,607,624,957	925,280,551,944
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		44,997,520,203	244,031,527,882	109,399,461,353	581,640,468,732
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21		1,005,270,896	2,459,645,251	5,934,290,091	5,247,370,552
7. Chi phí tài chính	22		1,455,684,782	202,842,516	6,099,547,381	7,666,719,641
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,455,684,782	1,258,510,290	6,099,545,931	4,027,330,716
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	985,746,416	(59,594,456)
9. Chi phí bán hàng	25		10,178,696,995	48,696,529,082	20,427,105,058	114,906,539,667
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5,995,236,125	12,083,216,798	24,626,254,380	30,667,893,078
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		28,373,173,197	185,508,584,737	65,166,591,041	433,587,092,442
{30=20+(21-22)-(25+26)}						
12. Thu nhập khác	31		522,705,977	918,806,637	1,932,802,133	1,512,353,286
13. Chi phí khác	32		49,490,790	86,196,772	211,081,305	299,224,624
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		473,215,187	832,609,865	1,721,720,828	1,213,128,662
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		28,846,388,384	186,341,194,602	66,888,311,869	434,800,221,104

16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	5,697,410,997	36,215,983,332	14,922,648,458	87,159,746,859
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	102,410,194	671,686,365	(1,492,615,393)	1,656,046,814
18.	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	23,046,567,193	149,453,524,905	53,458,278,804	345,984,427,431
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61	15,562,461,887	102,251,063,615	34,798,606,231	253,554,840,346
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	7,484,105,306	47,202,461,290	18,659,672,573	92,429,587,085
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	396	9,172	1,116	11,113

Hà Nội, Ngày 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Kế toán trưởng

Người lập

Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023	Từ 01/01/2022 đến 30/09/2022
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		66,888,311,869	434,800,221,104
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3,504,154,594	3,675,863,034
- Các khoản dự phòng	03		186,295,727	(7,537,156,165)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(27,720)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,886,979,048)	(5,247,370,552)
- Chi phí lãi vay	06		6,099,545,931	4,027,330,716
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>				
3. <i>đổi vốn lưu động</i>	08		69,791,301,353	429,718,888,137
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		28,435,338,353	61,431,163,483
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28,539,898,218)	308,602,939,856
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(84,125,113,046)	(489,147,461,733)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(38,962,898,301)	6,638,510,694
- Tiền lãi vay đã trả	14		(6,441,665,381)	(4,027,330,716)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(70,636,304,067)	(35,664,106,162)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2,024,845,248)	(397,612,004)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(132,504,084,555)	277,154,991,555
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1,074,057,407)	(3,367,365,244)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(13,530,846,575)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8,735,000,000	3,584,800,000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(300,000,000)
Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	5,049,452,260
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		5,208,243,330	2,354,806,386
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(661,660,652)	7,321,693,402
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		24,948,790,000	27,397,550,000
Tiền thu từ đi vay	33		119,155,969,484	344,998,698,350

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2023

3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(178,145,429,089)	(581,929,669,062)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(27,602,558,880)	(10,010,844,944)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(61,643,228,485)</i>	<i>(219,544,265,656)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50	(194,808,973,692)	64,932,419,301
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	267,627,019,750	231,560,640,146
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	27,720	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	72,818,073,778	296,493,059,447

Hà Nội, Ngày 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yên

Kê toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

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

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/1017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 24 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 24 ngày 26/06/2023 tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là 311.747.190.000 VND (Ba trăm mười một tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 31.174.719 cổ phần.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng.

Trụ sở chính của Công ty: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023 như sau:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 2. Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 3. Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |

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

- | | |
|--|---|
| 4. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 52,53%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 52,53% |
| 5. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia KĐT An Vân Dương, Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 66,68% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (**) |

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 66,68%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,58%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,50%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 0,48% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42%.

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/06/2023 như sau:

- | | |
|--|--|
| 1. Công ty TNHH Kính Thành Nam | Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh
Hoạt động chính: Sản xuất kính
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88% |
| 2. Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| 3. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |
| 4. Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia KĐT An Vân Dương, Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Kinh doanh dịch vụ
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 30%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 30% |

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

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho quý báo cáo kết thúc ngày 30/09/2023 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/09/2023. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

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

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

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

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

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

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

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

c) Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

d) Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các

Mẫu số B 09a – DN/HN

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 30/09/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

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

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

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

10. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Tiền</i>	47,599,073,778	90,908,019,750
Tiền mặt	8,503,421,228	1,415,849,702
Tiền gửi ngân hàng	39,095,652,550	89,492,170,048
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	25,219,000,000	176,719,000,000
Cộng	72,818,073,778	267,627,019,750

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***2. Các khoản đầu tư tài chính**

	30/09/2023			01/01/2023		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
	60,428	(44,878)	15,550	60,428	(43,428)	17,000
a) Chứng khoán kinh doanh	60,428	(44,878)	15,550	60,428	(43,428)	17,000
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>						
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	(44,878)	15,550	60,428	(43,428)	17,000
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
			30/09/2023			01/01/2023
			Giá gốc			Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn			41,490,846,575	41,490,846,575	39,935,000,000	39,935,000,000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng			41,490,846,575	41,490,846,575	39,935,000,000	39,935,000,000
Cộng			41,490,846,575	41,490,846,575	39,935,000,000	39,935,000,000
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
<i>Đầu tư vào công ty liên kết</i>			30/09/2023			01/01/2023
	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Lãi/Lỗ lũy kế	Giá trị ghi sổ
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2,070,000,000	(741,816,871)	1,328,183,129	2,070,000,000	(741,816,871)	1,328,183,129
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(2,129,849,142)	2,182,029,358	4,311,878,500	(2,081,118,621)	2,230,759,879
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	1,669,967,389	2,269,967,389	600,000,000	1,264,745,650	1,864,745,650
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	300,000,000	1,552,422,465	1,852,422,465	300,000,000	923,167,267	1,223,167,267
Cộng	7,281,878,500	350,723,841	7,632,602,341	7,281,878,500	(635,022,575)	6,646,855,925

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2023

Mẫu số B09 - DN/HN

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

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	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	503,305,070
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	3,147,000,000	-	3,147,000,000	3,147,000,000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	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
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209	286,240,209
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000
Cộng	5,690,377,888	(260,710,502)	5,429,667,386	5,690,377,888
			(260,710,502)	5,429,923,167

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	3,438,703,877	-	3,496,271,446	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	10,711,627,038	-	19,006,963,244	-
Công ty CP Tập đoàn TELIN	447,490,712	-	152,494,036	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	1,324,057,479	-	5,846,526,984	-
Công ty Cổ Phần Ivland	188,819,888,289	-	219,821,500,115	-
Quách Công Bắc	1,118,095,772	-	1,118,095,772	-
Các đối tượng khác	117,132,128,123	(11,115,638,971)	108,415,134,389	(11,199,238,971)
Cộng	322,991,991,290	(11,115,638,971)	357,856,985,986	(11,199,238,971)

4. Trả trước cho người bán

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	4,240,115,198
Công ty Cổ phần Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng	1,331,000,000	1,231,000,000
Các đối tượng khác	11,949,518,948	10,800,537,462
Cộng	17,520,634,146	16,271,652,660

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Đoàn Văn Vinh	11,140,000,000	-	5,100,000,000	-
Các đối tượng khác	1,632,524,000	-	4,232,524,000	-
Cộng	12,772,524,000	-	9,332,524,000	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

6. Phải thu khác

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	67,909,327,759	(693,140,333)	62,453,350,288	(676,295,130)
<i>Tạm ứng</i>	<i>23,134,743,738</i>	<i>(2,899,455)</i>	<i>17,311,760,802</i>	<i>(2,899,455)</i>
Đình Thị Minh Hằng	5,329,522,250	-	3,552,758,152	-
Đoàn Văn Tuấn	121,100,000	-	121,100,000	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	-	520,000,000	-
Trần Trọng Đại	-	-	157,555,749	-
Các đối tượng khác	17,164,121,488	(2,899,455)	12,960,346,901	(2,899,455)
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	<i>24,050,000</i>	<i>-</i>	<i>1,002,408,287</i>	<i>-</i>
Ngân hàng TMCP An Bình - PGD Đại Kim	-	-	978,358,287	-
Các đối tượng khác	24,050,000	-	24,050,000	-
<i>Lãi dự thu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>129,794,833</i>	<i>-</i>
Phải thu khác	44,750,534,021	(690,240,878)	44,009,386,366	(673,395,675)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Các đối tượng khác	7,962,534,021	(690,240,878)	7,221,386,366	(673,395,675)
b) Dài hạn	377,080,000	-	1,558,870,438	-
Ký cược, ký quỹ	204,000,000	-	204,000,000	-
Phải thu khác	173,080,000	-	1,354,870,438	-
<i>Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>1,186,990,438</i>	<i>-</i>
Các đối tượng khác	173,080,000	-	167,880,000	-
Cộng	68,286,407,759	(693,140,333)	64,012,220,726	(676,295,130)

8. Hàng tồn kho

	30/09/2023		01/01/2023	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1,589,204,889,199	-	1,557,042,735,747	-
Hàng hóa	10,065,609,655	-	13,687,864,889	-
Cộng	1,599,270,498,854	-	1,570,730,600,636	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2023	42,024,751,289	18,381,235,639	26,738,740,399	1,723,869,998	1,289,000,000	90,157,597,325	
Mua trong năm	-	-	-	56,363,636	-	56,363,636	
Số dư ngày 30/09/2023	42,024,751,289	18,381,235,639	26,738,740,399	1,780,233,634	1,289,000,000	90,213,960,961	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2023	14,036,631,116	16,706,672,930	16,735,962,037	1,438,915,743	1,289,000,000	50,207,181,826	
Khấu hao trong năm	939,501,830	437,721,545	2,047,698,711	36,281,600	-	3,461,203,686	
Số dư ngày 30/09/2023	14,976,132,946	17,144,394,475	18,783,660,748	1,475,197,343	1,289,000,000	53,668,385,512	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2023	27,988,120,173	1,674,562,709	10,002,778,362	284,954,255	-	39,950,415,499	
Tại ngày 30/09/2023	27,048,618,343	1,236,841,164	7,955,079,651	305,036,291	-	36,545,575,449	

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2023	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
Mua trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2023	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2023	-	264,911,357	264,911,357
Khấu hao trong năm	-	42,950,908	42,950,908
Số dư ngày 30/09/2023	-	307,862,265	307,862,265
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2023	3,153,499,999	101,605,633	3,255,105,632
Tại ngày 30/09/2023	3,153,499,999	58,654,725	3,212,154,724

12. Chi phí trả trước

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	42,088,632,546	3,032,275,699
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1,622,846,397	1,827,192,756
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	10,082,436,245	781,322,818
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	17,690,633,177	-
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	11,704,010,840	-
Chi phí đo đạc chính lý bản đồ địa chính	380,492,000	407,982,000
Chi phí khác	608,213,887	15,778,125
b) Dài hạn	3,522,931,922	3,616,390,468
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3,502,645,770	3,596,715,461
Chi phí trả trước thuê văn phòng	20,286,152	19,675,007
Cộng	45,611,564,468	6,648,666,167

13. Phải trả người bán

	30/09/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5,230,975,884	5,230,975,884	8,330,975,884	8,330,975,884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	17,979,462,100	17,979,462,100	22,404,769,402	22,404,769,402

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty TNHH TM vận tải Chính Hưng	1,559,034,833	1,559,034,833	1,559,034,833	1,559,034,833
Công ty TNHH MTV XD và vận tải Sơn Hà	1,015,810,700	1,015,810,700	1,065,810,700	1,065,810,700
Công ty TNHH MTV Đầu tư XD Đồng Tiến	5,642,810,842	5,642,810,842	7,839,034,273	7,839,034,273
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	6,701,224,576	6,701,224,576	9,490,222,004	9,490,222,004
Công ty Cổ phần Ivland	212,516,114,663	212,516,114,663	241,850,968,395	241,850,968,395
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	11,660,357,590	11,660,357,590	7,449,144,458	7,449,144,458
Các đối tượng khác	113,935,546,567	113,935,546,567	136,950,863,153	136,950,863,153
Cộng	376,241,337,755	376,241,337,755	436,940,823,102	436,940,823,102

14. Người mua trả tiền trước

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	285,316,283	1,051,297,073
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	721,279,996	721,279,996
Công ty Cổ phần Ivland	989,911,670	4,296,074,811
Các đối tượng khác	393,300,416,992	362,897,038,912
Cộng	395,296,924,941	368,965,690,792

15. Chi phí phải trả

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	358,624,402
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	168,079,765,641	223,077,326,154
Chi phí phải trả khác	-	20,454,546
Cộng	168,079,765,641	223,456,405,102

16. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	534,276,391	1,569,236,597
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	534,276,391	640,530,197
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tiện ích	-	928,706,400
b) Dài hạn	15,210,898,243	15,542,221,978
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	15,210,898,243	15,542,221,978
Cộng	15,745,174,634	17,111,458,575

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ TIẾP (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***17. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay	201,750,476,171	201,750,476,171	128,908,833,482	176,239,609,176	249,081,251,865	266,011,206,343
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>117,835,176,171</i>	<i>117,835,176,171</i>	<i>73,060,433,482</i>	<i>92,051,859,176</i>	<i>136,826,601,865</i>	<i>153,756,556,343</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	30,177,066,639	30,177,066,639	58,009,228,599	83,775,887,167	55,943,725,207	55,943,725,207
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ	1,197,580,274	1,197,580,274	2,120,000,000	2,119,511,326	1,197,091,600	1,197,091,600
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	1,608,822,518	1,608,822,518	1,842,721,770	1,753,336,832	1,519,437,580	1,519,437,580
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	3,600,000,000	3,600,000,000	-	1,400,000,000	5,000,000,000	5,000,000,000
Quý hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng	6,400,000,000	6,400,000,000	-	-	6,400,000,000	6,400,000,000
Các cá nhân	74,851,706,740	74,851,706,740	11,088,483,113	3,003,123,851	66,766,347,478	83,696,301,956
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>83,915,300,000</i>	<i>83,915,300,000</i>	<i>55,848,400,000</i>	<i>84,187,750,000</i>	<i>112,254,650,000</i>	<i>112,254,650,000</i>
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Huế	-	-	-	88,000,000	88,000,000	88,000,000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long PGD Linh Đàm	72,700,000	72,700,000	-	327,150,000	399,850,000	399,850,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	83,772,600,000	83,772,600,000	55,848,400,000	83,772,600,000	111,696,800,000	111,696,800,000
Vay các cá nhân khác	70,000,000	70,000,000	-	-	70,000,000	70,000,000

Mẫu số B09a - DN/HN

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

b) Vay dài hạn	102,180,917,202	102,180,917,202	44,595,536,002	55,854,219,913	113,439,601,113	113,439,601,113
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	100,148,813,813	100,148,813,813	44,479,137,751	55,848,400,000	111,518,076,062	111,518,076,062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	100,148,813,813	100,148,813,813	44,479,137,751	55,848,400,000	111,518,076,062	111,518,076,062
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	2,032,103,389	2,032,103,389	116,398,251	5,819,913	1,921,525,051	1,921,525,051
Vay các cá nhân khác	2,032,103,389	2,032,103,389	116,398,251	5,819,913	1,921,525,051	1,921,525,051
Cộng	303,931,393,373	303,931,393,373	173,504,369,484	232,093,829,089	362,520,852,978	379,450,807,456

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

18. Phải trả khác

	30/09/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn	73,791,806,130	64,677,633,671
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	749,727,909	599,599,677
Phải trả, phải nộp khác	73,042,078,221	64,078,033,994
<i>Phạm Mạnh Long</i>	25,804,500,000	25,804,500,000
<i>Lê Thị Vân Anh</i>	5,983,500,000	5,983,500,000
<i>Phạm Cao Sơn</i>	4,275,000,000	3,562,500,000
<i>Các khoản phải trả, phải nộp khác</i>	12,897,078,221	10,545,533,994
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24,082,000,000	18,182,000,000
b) Dài hạn	17,476,854,146	15,454,649,582
Nhận ký cược, ký quỹ	26,000,000	8,000,000
<i>Chi phí bảo trì căn hộ</i>	8,597,458,054	7,780,245,785
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8,853,396,092	7,666,403,797
<i>Đào Ngọc Thanh</i>	5,476,462,654	6,131,741,484
<i>Đặng Thu Vịnh</i>	-	94,721,170
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam</i>	204,000,000	204,000,000
<i>Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam</i>	48,950,705	1,235,941,143
<i>Các khoản phải trả khác</i>	3,123,982,733	-
Cộng	91,268,660,276	80,132,283,253

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

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

19. Vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND				
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng	
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu				
Số dư ngày 01/01/2022	228,161,440,000	509,724,891	1,888,139,668	110,183,081,938	340,742,386,497
Tăng vốn năm nay	27,375,960,000	-	-	-	27,375,960,000
Lãi trong năm trước	-	-	262,892,266,954	-	262,892,266,954
Phân phối các quỹ	-	-	(10,021,700,686)	-	(10,021,700,686)
Chi trả cổ tức	-	-	(27,375,960,000)	-	(27,375,960,000)
Giảm do cổ tức trả cho các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	-	-	(3,151,337,840)	(3,151,337,840)
Giảm khác	-	-	-	(20,416,617,970)	(20,416,617,970)
Số dư ngày 31/12/2022	255,537,400,000	509,724,891	1,888,139,668	312,109,732,396	570,044,996,955
Tăng vốn năm nay	56,209,790,000	-	1,749,372,888	-	57,959,162,888
Lãi trong năm nay	-	-	-	34,798,606,231	34,798,606,231
Phân phối các quỹ	-	-	-	(59,970,685,796)	(59,970,685,796)
Chia cổ tức	-	-	-	(59,539,790,000)	(59,539,790,000)
Tăng khác	-	-	-	5,836,384,222	5,836,384,222
Số dư ngày 30/09/2023	311,747,190,000	509,724,891	3,637,512,556	233,234,247,053	549,128,674,500

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

	30/09/2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	311,747,190,000	255,537,400,000
Vốn góp đầu năm	255,537,400,000	228,161,440,000
Vốn góp tăng trong năm	56,209,790,000	27,375,960,000
Vốn góp cuối năm	311,747,190,000	255,537,400,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	56,209,790,000	27,375,960,000

d) Cổ phiếu

	30/09/2023	01/01/2023
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31,174,719	25,553,740
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31,174,719	25,553,740
- Cổ phiếu phổ thông	31,174,719	25,553,740
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31,174,719	25,553,740
- Cổ phiếu phổ thông	31,174,719	25,553,740
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2023	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				30/09/2023
Quỹ đầu tư phát triển	21,958,295,440	29,927,101,673	-	51,885,397,113
Cộng	21,958,295,440	29,927,101,673	-	51,885,397,113

VIII Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất quý 3 kết thúc ngày 30/09/2023.

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

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

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên nhận góp vốn
Chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

- Ông Trần Trọng Đại Kế toán trưởng
- a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:
- b) Số dư với các bên liên quan

	30/09/2023 VND	01/01/2023 VND
Bán hàng	2,176,528,876	3,894,955,257
Công ty TNHH BMS Thành Nam	122,823,927	95,820,235
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	753,087,477	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	185,959,223	267,523,295
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	1,114,658,249	3,531,611,727
Mua hàng	1,513,533,785	31,047,744,937
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	295,673,228	30,628,026,581
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1,217,860,557	419,718,356
Phải thu khách hàng	5,145,049,963	5,328,077,956
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	552,931,177	552,931,177
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,796,444,686	1,979,472,679
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	295,674,100	295,674,100
Trả trước cho người bán	99,522,000	99,522,000
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	99,522,000	99,522,000
Tạm ứng	520,000,000	1,203,470,404
Ông Trần Trọng Đại	-	157,555,749
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	520,000,000
Phải trả người bán	27,286,084,758	30,806,024,698
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	5,670,016,131	4,506,011,950
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	17,754,446,281	22,438,390,402
Người mua trả tiền trước	289,008,503	1,054,989,293
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	285,316,283	1,051,297,073
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3,692,220	3,692,220

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3 năm 2022 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, Ngày 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yên

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc
CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN
COTANA
ĐINH THỊ MINH HẰNG

)