

Số : 102/2023/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
giữa niên độ Công ty mẹ 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 riêng giữa niên độ Quý III năm 2023 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Công ty mẹ Quý III năm 2022 là: **4.616.414.863 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Công ty mẹ Quý III năm 2023 là: **556.019.571 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Công ty mẹ Quý III năm 2023 giảm: **4.060.395.292 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 | 2,316,714,606 | 11,261,100,101 | (8,944,385,495) |
| 2 | Chi phí tài chính | 527,439,498 | 974,707,175 | (447,267,677) |
| 3 | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 1,236,513,617 | 5,681,061,088 | (4,444,547,471) |
| 4 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 151,213,859 | 1,000,807,325 | (849,593,466) |

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giữa niên độ Công ty mẹ 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 Chi Minh Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 | | 391,881,080,174 | 463,882,807,748 |
| I Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1. | 3,581,153,593 | 22,617,789,777 |
| 1 Tiền | 111 | | 3,581,153,593 | 22,617,789,777 |
| II Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2 | 7,900,015,550 | 7,900,017,000 |
| 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 | | 7,900,000,000 | 7,900,000,000 |
| III Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 296,857,660,961 | 352,209,775,014 |
| 1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3. | 232,520,143,184 | 292,308,206,673 |
| 2 Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4. | 9,091,747,485 | 8,823,247,147 |
| 6 Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.5. | 62,681,692,136 | 59,131,015,500 |
| 7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | | (7,435,921,844) | (8,052,694,306) |
| IV Hàng tồn kho | 140 | V.7. | 80,048,382,382 | 76,698,398,539 |
| 1 Hàng tồn kho | 141 | | 80,048,382,382 | 76,698,398,539 |
| V Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 3,493,867,688 | 4,456,827,418 |
| 1 Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | | 21,942,041 | 15,778,125 |
| 2 Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 2,057,109,689 | 3,223,214,280 |
| 3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 1,414,815,958 | 1,217,835,013 |
| B TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 272,314,736,595 | 212,855,820,731 |
| I Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 204,000,000 | 1,390,990,438 |
| 6 Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5. | 204,000,000 | 1,390,990,438 |
| II Tài sản cố định | 220 | | 33,002,795,621 | 35,081,764,586 |
| 1 Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9. | 29,815,188,844 | 31,881,224,059 |
| - Nguyên giá | 222 | | 68,772,844,803 | 68,716,481,167 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (38,957,655,959) | (36,835,257,108) |
| 3 Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10. | 3,187,606,777 | 3,200,540,527 |
| - Nguyên giá | 228 | | 3,297,468,989 | 3,297,468,989 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 229 | | (109,862,212) | (96,928,462) |
| III Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV Tài sản dở dang dài hạn | 240 | V.8. | - | 1,017,693,771 |
| 2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | - | 1,017,693,771 |
| IV Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2 | 237,260,964,367 | 174,620,955,009 |
| 1 Đầu tư vào công ty con | 251 | | 229,200,127,444 | 169,348,917,444 |
| 2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 252 | | 7,281,878,500 | 7,281,878,500 |
| 3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 5,690,377,888 | 5,690,377,888 |
| 4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (4,911,419,465) | (7,700,218,823) |
| V Tài sản dài hạn khác | 260 | | 1,846,976,607 | 744,416,927 |
| 1 Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.11. | 1,846,976,607 | 744,416,927 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 664,195,816,769 | 676,738,628,479 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 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 | | 217,236,820,705 | 283,203,983,477 |
| I Nợ ngắn hạn | 310 | | 190,322,209,485 | 254,131,636,422 |
| 1 Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.12. | 88,878,504,070 | 132,366,041,823 |
| 2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.13. | 212,054,489 | 216,603,137 |
| 3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.14. | 216,221,735 | 4,931,479,998 |
| 4 Phải trả người lao động | 314 | | 2,188,435,434 | 7,278,804,779 |
| 5 Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.15. | 729,561,938 | - |
| 8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 621,233,986 | 756,473,657 |
| 9 Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.16. | 41,473,818,293 | 39,779,990,879 |
| 10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18. | 37,639,106,639 | 56,343,575,207 |
| 12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 18,363,272,901 | 12,458,666,942 |
| II Nợ dài hạn | 330 | | 26,914,611,220 | 29,072,347,055 |
| 6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 336 | V.17. | 19,153,094,472 | 19,484,418,207 |
| 7 Phải trả dài hạn khác | 337 | V.16. | 5,729,413,359 | 7,666,403,797 |
| 8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18. | 2,032,103,389 | 1,921,525,051 |
| D VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 446,958,996,064 | 393,534,645,002 |
| I Vốn chủ sở hữu | 410 | V.19. | 446,958,996,064 | 393,534,645,002 |
| 1 Vốn đầu tư 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 |
| 8 Quỹ đầu tư phát triển | 418 | | 24,994,890,445 | 17,672,496,399 |
| 11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 109,707,190,728 | 119,815,023,712 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 48,960,445,620 | 46,591,083,255 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 60,746,745,108 | 73,223,940,457 |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 664,195,816,769 | 676,738,628,479 |

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

Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2023

Đơn vị tính: VND
**LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY**

| Chỉ tiêu | Mã số | Thuyết minh | Quý III năm 2023 | Năm trước | Năm nay | Năm trước |
|---|-------|-------------|------------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1. | 19,878,847,472 | 148,168,256,905 | 72,068,755,667 | 348,076,539,367 |
| 2 Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02) | 10 | | 19,878,847,472 | 148,168,256,905 | 72,068,755,667 | 348,076,539,367 |
| 4 Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2. | 17,562,132,866 | 136,907,156,804 | 63,669,996,225 | 313,320,305,613 |
| 5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 2,316,714,606 | 11,261,100,101 | 8,398,759,442 | 34,756,233,754 |
| 6 Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3. | 3,258,080 | 11,033,025 | 60,875,055,133 | 25,930,028,657 |
| 7 Chi phí tài chính | 22 | VI.4. | 527,439,498 | 974,707,175 | (35,260,788) | 5,716,214,243 |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 527,439,498 | 974,707,175 | 2,753,537,120 | 3,545,329,552 |
| 8 Chi phí bán hàng | 25 | | - | - | - | - |
| 9 Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | | 1,236,513,617 | 5,681,061,088 | 8,493,979,363 | 8,112,462,479 |
| 10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 556,019,571 | 4,616,364,863 | 60,815,096,000 | 46,857,585,689 |
| 11 Thu nhập khác | 31 | | - | 50,000 | 181,818,182 | 213,628 |
| 12 Chi phí khác | 32 | | - | - | 98,955,215 | 879,051 |
| 13 Lợi nhuận khác (40=31-32) | 40 | | - | 50,000 | 82,862,967 | (665,423) |
| 14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 556,019,571 | 4,616,414,863 | 60,897,958,967 | 46,856,920,266 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 3 năm 2023

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2023

| | | | | | | | |
|----|--|----|-------------|-------------|---------------|----------------|----------------|
| 15 | Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | V1.5. | 151,213,859 | 1,000,807,325 | 151,213,859 | 5,395,241,198 |
| 16 | Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | - | - | - | - | - |
| 17 | Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | 404,805,712 | 404,805,712 | 3,615,607,538 | 60,746,745,108 | 41,461,679,068 |

(60=50-51-52)

Hà Nội, ngày 25 tháng 10 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Trần Thị Yến

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ 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 | | 60,897,958,967 | 46,856,920,266 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư | 02 | | 2,135,332,601 | 2,266,975,467 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | (3,405,570,370) | (8,230,571,371) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (60,875,055,133) | (25,930,028,657) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | | 2,753,537,120 | 3,545,329,552 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 1,506,203,185 | 18,508,625,257 |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | 58,125,000,599 | 100,396,783,108 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | | (2,332,290,072) | (8,497,646,861) |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | (48,411,400,052) | (84,230,594,198) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (6,163,916) | (112,319,420) |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (2,753,537,120) | (3,545,329,552) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (5,102,558,217) | (1,533,379,980) |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (1,417,788,087) | (4,679,526,617) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (392,533,680) | 16,306,611,737 |
| 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 | | (1,074,057,407) | (658,545,244) |
| 2 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (59,851,210,000) | (16,502,450,000) |
| 3 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác | 26 | | - | 2,549,452,260 |
| 4 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 60,875,055,133 | 25,930,028,657 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (50,212,274) | 11,318,485,673 |
| Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | | |
| 1 Tiền thu từ đi vay | 33 | | 66,714,966,850 | 140,935,874,244 |
| 2 Tiền trả nợ gốc vay | 34 | | (85,308,857,080) | (190,655,140,276) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | (18,593,890,230) | (49,719,266,032) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | (19,036,636,184) | (22,094,168,622) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 22,617,789,777 | 47,364,651,921 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61) | 70 | | 3,581,153,593 | 25,270,483,299 |

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

Đinh Thị Minh Hằng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tư vấn tài chính, kế toán, kiểm toán, thuế, chứng khoán); Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Cơ sở lưu trú ngắn ngày;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hoá; Phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng;
- Vận tải hàng hoá bằng đường bộ; Vận chuyển hành khách bằng ô tô theo hợp đồng và tuyến cố định;
- Bán buôn khí đốt và các sản phẩm liên quan; Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp; Sản xuất máy khai thác mỏ và xây dựng;
- Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp; Sản xuất sản phẩm khắc bằng kim loại; các dịch vụ xử lý, gia công, kim loại; Sản xuất các cấu kiện kim loại, thùng, bể chứa và nồi hơi; Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao; Sản xuất thủy tinh và sản phẩm từ thủy tinh;
- Sản xuất hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Khai thác gỗ và lâm sản (trừ các loại Nhà nước cấm); Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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 B 09a -DN

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

***) Danh sách các công ty con**

| STT | Tên Công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động chính |
|-----|--|---|---------------|------------------|-------------------------------------|
| 1 | Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana | Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội | 51% | 51% | Xây dựng cầu, đường |
| 2 | Công ty cổ phần xây dựng Cotana | Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội | 51% | 51% | Xây dựng dân dụng |
| 3 | Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Cotana | Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội | 51% | 51% | Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng |
| 4 | Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội | 52,53% | 52,53% | Kinh doanh thương mại |
| 5 | Công ty CP đầu tư và phát triển BĐS Cotana Capital | CM3-03 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thủy Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên | 66,68% | 75,05% | Đầu tư và kinh doanh bất động sản |

(*) 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 59,85%, 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%.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Công cụ tài chính****Ghi nhận ban đầu**

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền 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.

3. 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 kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

(d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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 chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

| 2. Tiền và các khoản tương đương tiền | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | VND | VND |
| Tiền | | |
| Tiền mặt | 107,266,361 | 219,861,521 |
| Tiền gửi ngân hàng | 3,473,887,232 | 22,397,928,256 |
| Cộng | 3,581,153,593 | 22,617,789,777 |

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

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

2 - Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

| | 30/09/2023 | | | 01/01/2023 | | |
|--|----------------------------------|------------------------|---------------|------------------------|------------------------|---------------|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
| | a, Chứng khoán kinh doanh | 60,428 | 15,550 | (44,878) | 60,428 | 14,900 |
| Tổng giá trị cổ phiếu; | 60,428 | 15,550 | (44,878) | 60,428 | 14,900 | (45,528) |
| GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An | 60,428 | 15,550 | (44,878) | 60,428 | 14,900 | (45,528) |
| b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 30/09/2023 | | | 01/01/2023 | | |
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | |
| b1, Ngắn hạn | | | | | | |
| - Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm | 7,900,000,000 | 7,900,000,000 | | 7,900,000,000 | 7,900,000,000 | |
| | 7,900,000,000 | 7,900,000,000 | | 7,900,000,000 | 7,900,000,000 | |
| c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 30/09/2023 | | | 01/01/2023 | | |
| | Giá gốc | Dự phòng | | Giá gốc | Dự phòng | |
| + Đầu tư vào công ty con | 229,200,127,444 | (1,782,903,947) | | 169,348,917,444 | (4,620,680,942) | |
| Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana | 6,781,860,332 | (237,336,713) | | 6,781,860,332 | (2,534,880,590) | |
| Công ty cổ phần xây dựng Cotana | 5,100,000,000 | (1,545,567,234) | | 5,100,000,000 | (2,085,800,352) | |
| Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana | 4,335,000,000 | - | | 4,335,000,000 | - | |
| Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana | 3,504,017,112 | - | | 3,504,017,112 | - | |
| Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital | 209,479,250,000 | - | | 149,628,040,000 | - | |
| + Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | 7,281,878,500 | (2,867,805,016) | | 7,281,878,500 | (2,818,827,379) | |
| Công ty TNHH Kinh Thành Nam | 2,070,000,000 | (737,955,874) | | 2,070,000,000 | (737,955,874) | |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 4,311,878,500 | (2,129,849,142) | | 4,311,878,500 | (2,080,871,505) | |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 600,000,000 | - | | 600,000,000 | - | |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden | 300,000,000 | - | | 300,000,000 | - | |
| + Đầu tư vào đơn vị khác | 5,690,377,888 | (260,710,502) | | 5,690,377,888 | (260,710,502) | |
| Công ty CP TM & XD Kinh Đô | 59,360,200 | - | | 59,360,200 | - | |
| Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam | 550,000,000 | (46,950,711) | | 550,000,000 | (46,950,711) | |
| Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland | 3,147,000,000 | - | | 3,147,000,000 | - | |
| Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big | 534,017,688 | - | | 534,017,688 | - | |
| Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ | 500,000,000 | - | | 500,000,000 | - | |
| Công ty cổ phần Capella Việt Nam | 500,000,000 | (213,759,791) | | 500,000,000 | (213,759,791) | |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 400,000,000 | - | | 400,000,000 | - | |
| Cộng | 242,172,383,832 | (4,911,419,465) | | 182,321,173,832 | (7,700,218,823) | |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***3. Phải thu khách hàng**

Đơn vị tính: VND

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn | | | | |
| Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội | 3,438,703,877 | - | 3,496,271,446 | - |
| Công ty CP tập đoàn Ecopark | 10,579,023,398 | - | 18,874,359,604 | - |
| Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | 4,430,110,839 | - | 18,934,771,593 | - |
| Công ty cổ phần tập đoàn TELIN | - | - | 152,494,036 | - |
| Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long | 1,324,057,479 | - | 5,846,526,084 | - |
| Công ty cổ phần Ivland | 184,919,210,933 | - | 217,886,335,905 | - |
| Các đối tượng khác | 27,829,036,658 | (7,435,921,844) | 27,117,448,005 | (8,052,694,306) |
| Cộng | 232,520,143,184 | (7,435,921,844) | 292,308,206,673 | (8,052,694,306) |

4. Trả trước cho người bán

30/09/2023

01/01/2023

VND

VND

a, Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | | |
|--|----------------------|----------------------|
| Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA | - | 403,336,725 |
| Công ty CP Kỹ thuật cơ điện Thanh Hưng | 1,331,000,000 | 1,231,000,000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương | 4,240,115,198 | 4,240,115,198 |
| Các đối tượng khác | 3,520,632,287 | 2,948,795,224 |
| Cộng | 9,091,747,485 | 8,823,247,147 |

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a, Ngắn hạn | 62,681,692,136 | - | 59,131,015,500 | - |
| Tạm ứng | 9,998,362,866 | - | 11,938,439,089 | - |
| Nguyễn Công Hiền | - | - | 2,170,782,518 | - |
| Các đối tượng khác | 9,998,362,866 | - | 9,767,656,571 | - |
| Phải thu khác TK 13881 | 52,677,955,963 | - | 46,368,246,854 | - |
| Công ty TNHH TMV ĐT & PT BB | 18,929,875,000 | - | 18,929,875,000 | - |
| Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB | 12,858,125,000 | - | 12,858,125,000 | - |
| Công ty CP xây dựng Kiều Lê | 5,000,000,000 | - | 5,000,000,000 | - |
| CN Công ty CP tập đoàn Cotana | 5,958,212,315 | - | 5,928,485,042 | - |
| Các đối tượng khác | 9,931,743,648 | - | 3,651,761,812 | - |
| Dư nợ TK 3381 | 4,129,557 | - | 4,129,557 | - |
| Dư nợ TK 3383 | 1,243,750 | - | - | - |
| Dư nợ TK 3388 | - | - | 820,200,000 | - |
| Nguyễn Việt Anh | - | - | 500,000,000 | - |

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

| | | | | |
|---|-----------------------|---|-----------------------|---|
| Đào Tuyết Trinh | - | - | 250,000,000 | - |
| Các đối tượng khác | - | - | 70,200,000 | - |
| b, Dài hạn | 204,000,000 | - | 1,390,990,438 | |
| Ký cược, ký quỹ; | 204,000,000 | - | 204,000,000 | - |
| Công ty Kinh doanh bất động sản Viglacera | - | - | 1,186,990,438 | - |
| Cộng | 62,885,692,136 | - | 60,522,005,938 | - |

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|-------------------------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Hàng hoá | 10,065,609,655 | - | 10,065,609,655 | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 69,982,772,727 | - | 66,632,788,884 | - |
| Cộng | 80,048,382,382 | - | 76,698,398,539 | - |

8. Tài sản dở dang dở dang dài hạn

| | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|------------|----------------------|
| | VND | VND |
| <i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn</i> | | |
| Chi phí sửa chữa toà nhà văn phòng | - | 1,017,693,771 |
| Cộng | - | 1,017,693,771 |

Mẫu số B 09a -DN

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

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

| 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình | Chỉ tiêu | Nhà cửa, vật kiến trúc | | Máy móc, thiết bị | | Phương tiện vận tải truyền dẫn | | Thiết bị, dụng cụ quản lý | | Tài sản cố định khác | | Đơn vị tính: VND |
|--|----------|------------------------|--|-------------------|--|--------------------------------|--|---------------------------|--|----------------------|--|------------------|
| | | | | | | | | | | | | |
| NGUYÊN GIÁ | | | | | | | | | | | | |
| Số dư ngày 01/01/2023 | | 41,691,975,460 | | 12,905,405,790 | | 11,520,304,131 | | 1,309,795,786 | | 1,289,000,000 | | 68,716,481,167 |
| Mua trong kỳ | | - | | - | | - | | 56,363,636 | | - | | 56,363,636 |
| Số dư ngày 30/09/2023 | | 41,691,975,460 | | 12,905,405,790 | | 11,520,304,131 | | 1,366,159,422 | | 1,289,000,000 | | 68,772,844,803 |
| GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ | | | | | | | | | | | | |
| Số dư ngày 01/01/2023 | | 13,556,903,953 | | 11,323,094,145 | | 9,373,611,407 | | 1,292,647,603 | | 1,289,000,000 | | 36,835,257,108 |
| Khấu hao trong kỳ | | 912,790,440 | | 362,871,542 | | 834,576,936 | | 12,159,933 | | - | | 2,122,398,851 |
| Số dư ngày 30/09/2023 | | 14,469,694,393 | | 11,685,965,687 | | 10,208,188,343 | | 1,304,807,536 | | 1,289,000,000 | | 38,957,655,959 |
| GIÁ TRỊ CÒN LẠI | | | | | | | | | | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | | 28,135,071,507 | | 1,582,311,645 | | 2,146,692,724 | | 17,148,183 | | - | | 31,881,224,059 |
| Số dư ngày 30/09/2023 | | 27,222,281,067 | | 1,219,440,103 | | 1,312,115,788 | | 61,351,886 | | - | | 29,815,188,844 |

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

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Phần mềm quản lý | Đơn vị tính: VND |
|------------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | | | Tổng cộng |
| Nguyên giá | | | |
| Số dư ngày 01/01/2023 | 3,153,499,999 | 143,968,990 | 3,297,468,989 |
| Mua trong kỳ | | | |
| Số dư ngày 30/06/2023 | 3,153,499,999 | 143,968,990 | 3,297,468,989 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | |
| Số dư ngày 01/01/2023 | - | 96,928,462 | 96,928,462 |
| Khấu hao trong kỳ | - | 12,933,750 | 12,933,750 |
| Số dư ngày 30/06/2023 | - | 109,862,212 | 109,862,212 |
| Giá trị còn lại | | | |
| Tại ngày 01/01/2023 | 3,153,499,999 | 47,040,528 | 3,200,540,527 |
| Tại ngày 31/03/2023 | 3,153,499,999 | 34,106,778 | 3,187,606,777 |

11. Chi phí trả trước

| | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
|--|----------------------|--------------------|
| | VND | VND |
| a, Ngắn hạn | | |
| Chi phí trả trước khác | 21,942,041 | 15,778,125 |
| b, Dài hạn | | |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ | 1,846,976,607 | 744,416,927 |
| Cộng | 1,868,918,648 | 760,195,052 |

12. Phải trả người bán

| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | |
|--|-----------------------|-----------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ | Giá gốc | Số có khả năng trả nợ |
| | | | | |
| a, Ngắn hạn | | | | |
| Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại COTANA | 6,803,865,689 | 6,803,865,689 | 13,932,137,134 | 13,932,137,134 |
| Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến | 5,339,034,273 | 5,339,034,273 | 7,839,034,273 | 7,839,034,273 |
| 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 | 17,198,943,653 | 17,198,943,653 | 21,437,455,722 | 21,437,455,722 |
| 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 TNHH TM và DV Hoàng Huy Khánh | 617,749,270 | 617,749,270 | 6,128,220,870 | 6,128,220,870 |
| Phải trả cho các đối tượng khác | 46,986,710,725 | 46,986,710,725 | 65,207,995,936 | 65,207,995,936 |
| Cộng | 88,878,504,070 | 88,878,504,070 | 132,366,041,823 | 132,366,041,823 |

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

| 13. Người mua trả tiền trước | 30/09/2023 | 01/01/2023 | | |
|--|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| | VND | VND | | |
| <i>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i> | | | | |
| Công ty TNHH Nippon Plumbing Engineering Việt Nhật | 12,037,218 | 12,037,218 | | |
| Công ty TNHH Eiko Techno | 17,251,912 | 17,847,091 | | |
| Các đối tượng khác | 182,765,359 | 186,718,828 | | |
| Cộng | 212,054,489 | 216,603,137 | | |
| 14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước | | | | |
| | | Đơn vị tính: VND | | |
| | 01/01/2023 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 30/09/2023 |
| <i>Phải nộp</i> | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4,635,128,394 | 151,213,859 | 4,786,342,253 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 296,351,604 | 150,887,758 | 231,017,627 | 216,221,735 |
| Thuế môn bài | - | 3,000,000 | 3,000,000 | - |
| Thuế khác | - | - | - | - |
| Cộng | 4,931,479,998 | 305,101,617 | 5,020,359,880 | 216,221,735 |
| <i>b, Phải thu</i> | | | | |
| Thuế GTGT đầu ra | 1,165,896,503 | 348,669,515 | | 817,226,988 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - | 432,643,172 | 432,643,172 |
| Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 51,938,510 | 16,571,752 | 129,579,040 | 164,945,798 |
| Cộng | 1,217,835,013 | 365,241,267 | 562,222,212 | 1,414,815,958 |
| 15. Chi phí phải trả | | | | |
| | 30/09/2023 | 01/01/2023 | | |
| | VND | VND | | |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Trích trước khối lượng công trình hoàn thành | 729,561,938 | - | | |
| Cộng | 729,561,938 | - | | |
| 16. Phải trả khác | | | | |
| | 30/09/2023 | 01/01/2023 | | |
| | VND | VND | | |
| <i>a, Ngắn hạn</i> | | | | |
| Kinh phí công đoàn | 93,949,120 | 62,523,120 | | |
| Dư có TK 138 | 142,096,021 | 150,102,076 | | |
| Dư có TK 141 | 3,534,382,499 | 4,066,802,252 | | |
| Nguyễn Văn Dân | 479,917,104 | 479,917,104 | | |
| Các đối tượng khác | 3,054,465,395 | 3,586,885,148 | | |
| Phải trả khác | 37,703,390,653 | 35,500,563,431 | | |
| Phạm Mạnh Long | 25,804,500,000 | 25,804,500,000 | | |
| Lê Thị Vân Anh | 5,983,500,000 | 5,983,500,000 | | |
| Các khoản phải trả khác | 5,915,390,653 | 3,712,563,431 | | |

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

| | | | |
|------------|---|-----------------------|-----------------------|
| b | Dài hạn | 5,729,413,359 | 7,666,403,797 |
| | Ông Đào Ngọc Thanh | 5,476,462,654 | 6,131,741,484 |
| | Bà Đặng Thu Vịnh | - | 94,721,170 |
| | Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam | 204,000,000 | 204,000,000 |
| | Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam | 48,950,705 | 1,235,941,143 |
| | Cộng | 47,203,231,652 | 47,446,394,676 |
| 17. | Doanh thu chưa thực hiện | | |
| | | 30/09/2023 | 01/01/2023 |
| | | VND | VND |
| a | Ngắn hạn | 621,233,986 | 756,473,657 |
| | Tiền thuê văn phòng nhận trước | 621,233,986 | 756,473,657 |
| b | Dài hạn | 19,153,094,472 | 19,484,418,207 |
| | Tiền thuê văn phòng nhận trước | 19,153,094,472 | 19,484,418,207 |
| | Đỗ Văn Bình | 2,858,652,165 | 2,921,250,388 |
| | Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | 1,707,702,379 | 1,746,219,383 |
| | Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana | 381,313,955 | 389,914,959 |
| | Công ty cổ phần xây dựng Cotana | 1,090,271,373 | 1,114,863,953 |
| | Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam | 3,474,801,637 | 3,551,634,637 |
| | Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 675,950,927 | 691,197,934 |
| | Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG | 2,327,678,650 | 2,359,693,955 |
| | Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam | 834,064,464 | 852,328,650 |
| | Công ty CP Đầu tư Landcom | 1,115,107,930 | 1,139,526,352 |
| | Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng | 4,687,550,992 | 4,717,787,996 |
| | Cộng | 19,774,328,458 | 20,240,891,864 |

Mẫu số B 09a -DN

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

| | Trong kỳ | | | | Đơn vị tính: VND |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 30/09/2023 | | 01/01/2023 | | |
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Tăng | Giảm | |
| 18. Vay và nợ thuế tài chính | | | | | |
| a, | | | | | |
| Vay ngắn hạn | | | | | |
| Vay ngắn hạn ngân hàng | | | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội | 37,639,106,639 | 37,639,106,639 | 66,598,568,599 | 85,303,037,167 | 56,343,575,207 |
| | 30,177,066,639 | 30,177,066,639 | 58,009,228,599 | 83,775,887,167 | 55,943,725,207 |
| | 30,177,066,639 | 30,177,066,639 | 58,009,228,599 | 83,775,887,167 | 55,943,725,207 |
| Vay huy động cá nhân | 7,389,340,000 | 7,389,340,000 | 8,589,340,000 | 1,200,000,000 | - |
| Trần Trọng Đại | 7,389,340,000 | 7,389,340,000 | 8,589,340,000 | 1,200,000,000 | - |
| Vay dài hạn đến hạn trả | 72,700,000 | 72,700,000 | - | 327,150,000 | 399,850,000 |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Thăng Long PGD Linh Đàm | 72,700,000 | 72,700,000 | - | 327,150,000 | 399,850,000 |
| b, | | | | | |
| Vay dài hạn | 2,032,103,389 | 2,032,103,389 | 116,398,251 | 5,819,913 | 1,921,525,051 |
| Vay dài hạn cá nhân | 2,032,103,389 | 2,032,103,389 | 116,398,251 | 5,819,913 | 1,921,525,051 |
| Đặng Thị Lê Anh | 965,308,042 | 965,308,042 | 61,075,090 | 3,053,755 | 907,286,707 |
| Lương Ngọc Huyền | 1,066,795,347 | 1,066,795,347 | 55,323,161 | 2,766,158 | 1,014,238,344 |
| Cộng | 39,671,210,028 | 39,671,210,028 | 66,714,966,850 | 85,308,857,080 | 58,265,100,258 |

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 3 năm 2023

Mẫu số B09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***19. Vốn chủ sở hữu****a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

| | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|----------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------------|------------------|
| Số dư tại ngày 01/01/2022 | 228,161,440,000 | 509,724,891 | 83,988,743,941 | 312,659,908,832 |
| - Tăng vốn trong năm trước | 27,375,960,000 | - | - | 27,375,960,000 |
| - Lãi trong năm trước | - | - | 73,223,940,457 | 73,223,940,457 |
| - Phân phối các quỹ | - | - | (27,375,960,000) | (27,375,960,000) |
| - Chia cổ tức | - | - | (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 |
| - Tăng vốn trong kỳ này | 56,209,790,000 | - | - | 56,209,790,000 |
| - Lãi trong kỳ này | - | - | 60,746,745,108 | 60,746,745,108 |
| - Tăng khác | - | - | - | - |
| - Trích quỹ | - | - | (14,644,788,092) | (14,644,788,092) |
| - Giảm khác | - | - | - | - |
| - Chia cổ tức bằng cổ phiếu | - | - | (56,209,790,000) | (56,209,790,000) |
| Số dư tại ngày 30/09/2023 | 311,747,190,000 | 509,724,891 | 109,707,190,728 | 421,964,105,619 |

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

| | 30/09/2023 | Năm 2022 |
|----------------------------------|------------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Vốn đầu tư 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 |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu) | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 31,174,719 | 25,553,740 |
| - Cổ phiếu phổ thông | 31,174,719 | 25,553,740 |
| - Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu) | - | - |

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

e, Các quỹ của công ty

| Khoản mục | Đơn vị tính: VND | | |
|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------|
| | 01/01/2023 | Phát sinh tăng | Phát sinh giảm |
| Quỹ đầu tư phát triển | 17,672,496,399 | 7,322,394,046 | - |
| Cộng | 17,672,496,399 | 7,322,394,046 | - |

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

| 1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01/01/2023 | 01/01/2022 |
|--|-----------------------|------------------------|
| | đến 30/09/2023 | đến 30/09/2022 |
| | VND | VND |
| Doanh thu bán hàng hóa | - | - |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 67,203,194,111 | 343,405,266,243 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 4,865,561,556 | 4,671,273,124 |
| Cộng | 72,068,755,667 | 348,076,539,367 |

| 2. Giá vốn hàng bán | 01/01/2023 | 01/01/2022 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | đến 30/09/2023 | đến 30/09/2022 |
| | VND | VND |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 60,404,642,675 | 310,110,799,932 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 3,265,353,550 | 3,209,505,681 |
| Cộng | 63,669,996,225 | 313,320,305,613 |

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

| | 01/01/2023 | 01/01/2022 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | đến 30/09/2023 | đến 30/09/2022 |
| | VND | VND |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | | |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 16,414,191 | 50,161,119 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 60,858,617,650 | 25,879,867,538 |
| Cộng | 60,875,031,841 | 25,930,028,657 |
| 4. Chi phí tài chính | | |
| Lãi tiền vay | 2,753,537,120 | 3,545,329,552 |
| Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính | (2,788,797,908) | - |
| Cộng | (35,260,788) | 3,545,329,552 |
| 5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | |
| | 01/01/2023 | 01/01/2022 |
| | đến 30/09/2023 | đến 30/09/2022 |
| | VND | VND |
| Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường | | |
| Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN | 60,897,958,967 | 46,856,920,266 |
| <i>Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia</i> | 60,858,617,650 | 25,879,867,538 |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN | 716,727,978 | 5,999,153,263 |
| Các khoản điều chỉnh khác làm tăng thu nhập tính thuế | - | - |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 756,069,295 | 26,976,205,991 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành | 151,213,859 | 5,395,241,198 |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 151,213,859 | 5,395,241,198 |
| 6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | | |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu. | | |

VIII. Những thông tin khác**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 khóa 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 giữa niên độ kết thúc ngày 30/09/2023.

2 Nghiệp vụ và số dự 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 Cổ phần Tập đoàn Cotana | Chi nhánh Công ty |
| Công ty cổ phần 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 Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Công ty con |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

| | |
|--|--|
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital | 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 Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Công ty liên kết |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden | Công ty liên kết |
| Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland | Bên nhận góp vốn |
| Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam | 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 |

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

| | 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
|---|-------------------------------------|---------------------------|
| Doanh thu | 2,826,468,716 | 33,682,104,974 |
| Công ty CP Xây dựng Cotana | 1,481,165,800 | 177,907,819 |
| Cty CP tư vấn xây dựng Cotana | 417,829,577 | 453,641,776 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana | 157,904,117 | 98,082,648 |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 138,058,799 | 155,563,099 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 122,823,927 | 95,820,235 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 185,959,223 | 224,220,931 |
| Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital | 322,727,273 | 32,476,868,466 |
| Mua hàng | 18,960,846,647 | 139,072,639,780 |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 2,122,567,172 | 32,814,273,490 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 295,673,228 | 26,821,788,531 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana | 15,695,466,578 | 75,227,733,982 |
| Công ty CP Xây dựng Cotana | 440,980,091 | 3,229,170,367 |
| Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital | 406,159,578 | 979,673,410 |
| Vay trong kỳ | 8,589,340,000 | - |
| Ông Trần Trọng Đại | 8,589,340,000 | - |
| Số dư với các bên liên quan | 30/09/2023 VND | 01/01/2023 VND |
| Các khoản phải thu khách hàng | 7,978,046,604 | 21,824,966,226 |
| Cty CP tư vấn xây dựng Cotana | 238,605,864 | 82,392,598 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 552,931,177 | 552,931,177 |
| Công ty CP Đầu Tư phát triển Bất động sản Hudland | 295,673,800 | 295,673,800 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana | - | 4,252,249 |
| Công ty CP Xây dựng Cotana | 621,865,748 | 160,846,499 |
| Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital | 4,430,110,839 | 18,934,771,593 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 1,796,444,686 | 1,783,508,107 |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 42,414,490 | 10,590,203 |
| Trả trước cho người bán | 99,522,000 | 502,858,725 |
| Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam | 99,522,000 | 99,522,000 |
| Công ty CP Xây dựng Cotana | - | 403,336,725 |
| Các khoản Phải thu khác | 5,965,512,315 | 5,935,785,042 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 7,300,000 | 7,300,000 |
| Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana | 5,958,212,315 | 5,928,485,042 |
| Phải trả người bán | 32,371,032,494 | 45,188,715,728 |
| Công ty TNHH Kính Thành Nam | 3,573,176,543 | 3,573,176,543 |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 3,826,190,241 | 5,718,509,394 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | 17,194,045,331 | 21,437,455,722 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana | 6,803,865,689 | 13,932,137,134 |
| Công ty TNHH BMS Thành Nam | 288,445,803 | 288,445,803 |
| Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital | 685,308,887 | 238,991,132 |
| Doanh thu chưa thực hiện | 3,971,182,094 | 4,111,104,089 |
| Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | 1,759,058,387 | 1,797,575,387 |
| Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA | 696,280,267 | 711,527,278 |
| Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana | 392,781,963 | 401,382,963 |
| Công ty CP Xây dựng Cotana | 1,123,061,477 | 1,147,654,061 |
| Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | - | 52,964,400 |

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính giữa niên độ 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

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Trần Thị Yên

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

