

Số: 146 /CV-COMA18

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2023

## CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

### 1. Tên tổ chức:

Tên Công ty : Công ty cổ phần COMA18 (COMA18)  
Mã chứng khoán : CIG Sàn giao dịch: HOSE  
Trụ sở chính : Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.33545608 Email: coma18@coma18.vn Website: coma18.vn

### 2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2022 đã kiểm toán (hợp nhất, tổng hợp)
- Báo cáo giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN trên BCTC năm 2022 đã kiểm toán

3. Thông tin này được công bố trên website của Công ty cổ phần COMA18 ngày 30/3/2023 tại đường link <https://coma18.vn/bao-cao-tai-chinh-cho-nam-2022-da-duoc-kiem-toan/> ;<https://coma18.vn/giai-trinh-loi-nhuan-sau-thue-tndn-tren-bao-cao-tai-chinh-sau-kiem-toan-nam-2022/>

Chúng tôi 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 mà thông tin đã công bố

### Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2022 đã kiểm toán (hợp nhất, tổng hợp);
- Báo cáo giải trình lợi nhuận sau thuế TNDN Trên BCTC năm 2022 đã kiểm toán;

CÔNG TY CỔ PHẦN COMA18  
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT



Vũ Thị Tuyết Mai



## **CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

**Báo cáo tài chính riêng**  
cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022  
đã được kiểm toán



## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 – 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 – 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>	06 – 09
<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	10
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</i>	11 – 12
<i>Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng</i>	13 – 42



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Coma 18 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính 2022 kết thúc ngày 31/12/2022.

### Khái quát

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 21 ngày 09/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động chính của Công ty là:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp;
- Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống;
- Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp;
- Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán);
- Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật);
- Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 21 là 315.399.470.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

### Các sự kiện sau ngày khóa sổ kế toán lập báo cáo tài chính riêng

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 ngày 05/04/2022 thì Đại hội đã thông qua phương án phát hành riêng lẻ 55.000.000 cổ phiếu (trương ứng vốn điều lệ theo mệnh giá là 550 tỷ đồng) cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Ngoài ra, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập báo cáo tài chính riêng đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính.

**Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát trong năm tài chính 2022 và đến ngày lập báo cáo này như sau:**

#### Hội đồng Quản trị

Ông Lê Quang Hải	Chủ tịch	Từ ngày 05/12/2022
Ông Lê Văn Biên	Chủ tịch	Đến ngày 02/12/2022
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên	
Ông Lê Quang Hải	Thành viên	Đến ngày 05/12/2022

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Bùi Quang Đông	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Phó Tổng Giám đốc	Đến ngày 13/06/2022

#### Ban kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng Ban	
Bà Lê Thị Vân Anh	Thành viên	Đến ngày 02/12/2022
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên	
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên	Từ ngày 02/12/2022

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

### Người đại diện theo pháp luật

Ông Bùi Quang Đông

Tổng Giám đốc

### Kiểm toán viên

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) đã thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính riêng năm 2022 cho Công ty.

### Công bố trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với báo cáo tài chính riêng

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính riêng;
- Lập báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê chuẩn báo cáo tài chính riêng đính kèm từ trang 06 đến trang 42 và cam kết rằng báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Bùi Quang Đông

Tổng Giám đốc

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

1-C.T  
Y  
U HẠN  
VẤN  
TOÁN  
ÁN  
T  
CHỈ M

Số: 137/BCKT/TC

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

*Về Báo cáo tài chính riêng năm 2022  
của Công ty Cổ phần Coma 18*

**Kính gửi:** Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Coma 18

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng năm 2022 kèm theo của Công ty Cổ phần Coma 18, được lập ngày 28 tháng 03 năm 2023, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### **Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Coma 18 tại ngày 31/12/2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi kiểm toán viên và doanh nghiệp kiểm toán khác, Báo cáo kiểm toán lập ngày 08/03/2022 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.

**Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính  
Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN)**

**Phó Giám đốc**



**Lê Hồng Đào**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1732-2023-152-1

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**Kiểm toán viên**

A blue handwritten signature.

**Lê Thị Như Ngọc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4799-2019-152-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>294.447.086.716</b>	<b>173.835.562.728</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1	<b>810.858.287</b>	<b>723.950.381</b>
1. Tiền	111		810.858.287	723.950.381
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>239.204.825.825</b>	<b>76.073.197.253</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	20.141.155.174	28.667.922.583
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	62.062.891.977	4.416.644.830
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	168.767.711.649	52.288.173.233
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(11.766.932.975)	(9.299.543.393)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.7	<b>46.358.555.925</b>	<b>95.774.862.607</b>
1. Hàng tồn kho	141		46.358.555.925	95.774.862.607
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>8.072.846.679</b>	<b>1.263.552.487</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		99.900	99.900
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	8.072.746.779	1.263.452.587
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>307.190.154.122</b>	<b>405.619.425.365</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-





**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>103.239.651.097</b>	<b>107.931.811.266</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	103.239.651.097	107.931.811.266
- Nguyên giá	222		121.363.960.563	121.363.960.563
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.124.309.466)	(13.432.149.297)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	-	-
- Nguyên giá	228		675.000.000	675.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(675.000.000)	(675.000.000)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	V.8	<b>12.078.892.176</b>	<b>24.925.821.424</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		12.078.892.176	19.117.405.237
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	5.808.416.187
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>191.871.610.849</b>	<b>270.500.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		192.000.000.000	192.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	78.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.000.000.000	1.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		(1.128.389.151)	(500.000.000)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	<b>2.261.792.675</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11	-	2.261.792.675
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>601.637.240.838</b>	<b>579.454.988.093</b>

884-C  
G TY  
NHỮC  
TƯ VẤN  
KẾ TO  
H TOÁN  
VIỆT  
HỒ CH

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>567.651.661.651</b>	<b>536.181.588.801</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>567.454.061.663</b>	<b>535.466.136.093</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	129.612.932.214	120.333.526.851
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	54.440.395.374	9.333.638.791
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	18.345.786.294	27.343.904.988
4. Phải trả người lao động	314		938.376.401	2.376.299.678
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	155.961.946.056	164.336.684.267
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	29.702.947.250	29.940.992.862
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12	178.451.678.074	181.801.088.656
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>197.599.988</b>	<b>715.452.708</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12	197.599.988	715.452.708
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>33.985.579.187</b>	<b>43.273.399.292</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.18	<b>33.985.579.187</b>	<b>43.273.399.292</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		315.399.470.000	315.399.470.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.584.000.000	7.584.000.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		299.402.809	2.562.992.494
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(294.915.353.540)	(288.413.733.631)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(288.413.733.631)	(304.752.843.234)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(6.501.619.909)	16.339.109.603
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		5.618.059.918	6.140.670.429
<b>II. Nguồn kinh phí</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>601.637.240.838</b>	<b>579.454.988.093</b>

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiên Dương

Tổng Giám đốc



Bùi Quang Đông

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	83.224.739.215	29.583.834.844
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		83.224.739.215	29.583.834.844
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	87.860.742.321	13.737.141.163
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		(4.636.003.106)	15.846.693.681
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	10.760.127.901	130.313
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	1.752.232.517	719.451.368
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.123.843.366	719.451.368
8. Chi phí bán hàng	24	VI.5	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	11.295.961.216	6.168.102.211
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.924.068.938)	8.959.270.415
11. Thu nhập khác	31	VI.6	14.171.312.187	11.833.699.911
12. Chi phí khác	32	VI.7	13.748.863.158	4.453.860.723
13. Lợi nhuận khác	40		422.449.029	7.379.839.188
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.501.619.909)	16.339.109.603
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(6.501.619.909)	16.339.109.603

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Bùi Quang Đông

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(6.501.619.909)	16.339.109.603
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		4.169.549.658	3.046.656.212
- Các khoản dự phòng	03		3.095.778.733	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(10.760.127.901)	(130.313)
- Chi phí lãi vay	06		1.123.843.366	719.451.368
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(8.872.576.053)	20.105.086.870
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(37.599.018.154)	(11.425.630.007)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		56.454.819.743	(11.955.170.324)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		40.143.554.812	(1.525.611.246)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.261.792.675	-
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(121.645.839)	(279.005.761)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(6.809.294.192)	(121.708.405)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(130.263.589.685)	(185.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(84.805.956.693)	(5.387.038.873)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		88.760.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		127.901	130.313
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		88.760.127.901	130.313



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)**  
(theo phương pháp gián tiếp)  
Năm 2022

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		130.925.778.000	23.064.437.625
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(134.793.041.302)	(17.333.137.163)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(3.867.263.302)</b>	<b>5.731.300.462</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>86.907.906</b>	<b>344.391.902</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>723.950.381</b>	<b>379.558.479</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>810.858.287</b>	<b>723.950.381</b>

Người lập biểu

Đinh Thị Thanh Thúy

Kế toán trưởng

Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Bùi Quang Đông

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

2138  
ÔNG  
NHIỆM  
I VỤ T  
HÌNH K  
KIỂM T  
AM VI  
P. HỒ

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Năm 2022

**I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Coma 18 là công ty cổ phần được chuyển đổi sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 2102/QĐ-BXD ngày 11/11/2005 của Bộ Xây Dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0500236860 đăng ký lần đầu ngày 21/12/2015, giấy chứng nhận đăng ký thay đổi lần 21 ngày 09/07/2019 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 21 là 315.399.470.000 đồng.

Số lượng nhân viên của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 61 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 59 người).

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Xây dựng và kinh doanh bất động sản.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Thi công xây lắp các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công nghiệp, dân dụng, giao thông, thủy lợi, bến cảng, công trình kiến trúc hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị, các công trình đường dây điện, trạm biến áp; Xây dựng cầu cảng, đê điều, cầu cống; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, công nghiệp; Tư vấn đầu tư, quản lý, thực hiện các dự án xây dựng (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, kiểm toán); Xử lý chất thải (doanh nghiệp chỉ được kinh doanh theo quy định của pháp luật); Kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Do Công ty hoạt động kinh doanh trên nhiều lĩnh vực nên chu kỳ sản xuất kinh doanh không thể xác định được.

**5. Cấu trúc doanh nghiệp**

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 Công ty có các đơn vị trực thuộc như sau:

**+ Chi nhánh Sàn giao dịch bất động sản:**

Địa chỉ: Km 10 đường Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

**+ Chi nhánh Xây lắp, công nghiệp và Giao thông:**

Địa chỉ: Số 135 Trần Phú, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

**+ Chi nhánh Thanh Oai:**

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Thanh Oai, Km3 QL21B, xã Bích Hòa, Huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

**+ Chi nhánh Thương mại và Xây dựng:**

Địa chỉ: Số 38 Nguyễn Chánh (đường Phùng Hưng mới), Phường Phúc La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

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

- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 công ty có công ty con như sau:

Tên Công ty con	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ Phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	320.000.000.000	60%	60%

**6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính riêng**

Trong năm công ty không có thay đổi về chính sách kế toán so với năm trước nên không có ảnh hưởng đến khả năng so sánh của các thông tin trên báo cáo tài chính riêng.

**II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****1. Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty 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 ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND)

**II. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC (“Thông tư 200”) hướng dẫn chế độ kế toán cho doanh nghiệp do Bộ tài chính ban hành ngày 22/12/2014 và Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính riêng được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành.

**IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG****1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Các nghiệp vụ kinh tế phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ. Tại thời điểm cuối năm các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản là tỷ giá mua ngoại tệ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng.

Chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ tại thời điểm cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của năm tài chính.

**2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển, các khoản đầu tư ngắn hạn không quá 3 tháng có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành tiền và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền kể từ ngày mua khoản đầu tư đó tại thời điểm báo cáo.

**3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư vào công ty con; Công ty liên doanh, liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được kế toán theo phương pháp giá gốc. Lợi nhuận thuần được chia từ Công ty con phát sinh sau ngày đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh





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

doanh riêng. Các khoản được chia khác (ngoài lợi nhuận thuần) được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

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.

Dự phòng giảm giá khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

**b) 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**

Các khoản phải thu được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng theo giá trị sổ sách các khoản phải thu từ khách hàng và các khoản phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả kinh doanh.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập báo cáo tài chính riêng.

Các khoản phải thu khách hàng, khoản trả trước cho người bán, và các khoản phải thu khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán dưới 1 năm (hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản ngắn hạn.

- Có thời hạn thu hồi hoặc thanh toán trên 1 năm (hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh) được phân loại là Tài sản dài hạn.

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

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo 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 để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****6. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định hữu hình và vô hình**

Tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Loại tài sản	Thời gian khấu hao (năm)	
	Năm nay	Năm trước
- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 – 45	07 – 45
- Máy móc, thiết bị	06 – 10	06 – 10
- Phương tiện vận tải	08 – 09	08 – 09
- Thiết bị văn phòng	05	05
- Giá trị thương hiệu	10	10

Nguyên giá tài sản cố định và thời gian khấu hao được xác định theo thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và các quy định khác về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và các quy định khác.

**7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh**

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Công ty và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở đồng kiểm soát. Cơ sở đồng kiểm soát được hiểu là việc đưa ra các quyết định mang tính chiến lược liên quan đến các chính sách hoạt động và tài chính của đơn vị liên doanh phải có sự đồng thuận của các bên đồng kiểm soát.

Trong trường hợp một công ty thành viên trực tiếp thực hiện hoạt động kinh doanh theo các thỏa thuận liên doanh, phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát và bất kỳ khoản nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh được hạch toán vào báo cáo tài chính riêng của Công ty tương ứng và được phân loại theo bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh. Các khoản công nợ và chi phí phát sinh có liên quan trực tiếp đến phần vốn góp trong phần tài sản đồng kiểm soát được hạch toán trên cơ sở dồn tích. Các khoản thu nhập từ việc bán hàng hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ hoạt động của liên doanh và phần chi phí phát sinh phải gánh chịu được ghi nhận khi chắc chắn khoản lợi ích kinh tế có được từ các giao dịch này được chuyển tới hoặc chuyển ra khỏi Công ty và các khoản lợi ích kinh tế này có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát.

**8. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

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

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh trong năm được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ



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

hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

**10. Nguyên tắc ghi nhận các khoản trả thương mại và phải trả khác**

Các khoản phải trả người bán, phải trả khác tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Có thời hạn thanh toán dưới 1 năm hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ ngắn hạn.
- Có thời hạn thanh toán trên 1 năm hoặc trên một chu kỳ sản xuất kinh doanh được phân loại là nợ dài hạn.

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

Vốn đầu tư của chủ sở hữu 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 lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng trước khi ghi nhận doanh thu như sau:

*Doanh thu hợp đồng xây dựng*

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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 kế thúc kỳ kế toán.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy 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 chủ đầu tư xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc 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 vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

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

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

**Các khoản giảm trừ doanh thu**

Khoản mục này dùng để phản ánh các khoản được điều chỉnh giảm trừ vào doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ, gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Tài khoản này không phản ánh các khoản thuế được giảm trừ vào doanh thu như thuế GTGT đầu ra phải nộp tính theo phương pháp trực tiếp.

Việc điều chỉnh giảm doanh thu được thực hiện như sau:

- Khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh;

- Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán hoặc hàng bán bị trả lại thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc:

+ Nếu sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại nhưng phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng, kế toán phải coi đây là một sự kiện cần điều chỉnh phát sinh sau ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng và ghi giảm doanh thu, trên Báo cáo tài chính riêng của kỳ lập báo cáo (kỳ trước).

+ Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ phải giảm giá, phải chiết khấu thương mại, bị trả lại sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì doanh nghiệp ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

**14. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ. Ngoài ra, còn phản ánh các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư như: Chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động (trường hợp phát sinh không lớn); chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư...

Khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được tính vào giá vốn hàng bán trên cơ sở số lượng hàng tồn kho và phần chênh lệch giữa giá trị thuần có thể thực hiện được nhỏ hơn giá gốc hàng tồn kho.

**15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính; Chi phí vay vốn; Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ; Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư tài chính dài hạn.



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

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**16. Nguyên tắc ghi nhận chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển,...

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của doanh nghiệp gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động bao gồm Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

**18. Báo cáo bộ phận**

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh hoặc một bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý: Là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có chịu rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

**19. 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 mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, các khoản phải thu khác và các khoản đầu tư.

*Nợ phải trả tài chính*

Tại ngày ghi nhận ban đầu, nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá gốc trừ đi các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

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

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả khác và các khoản vay.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chỉ được bù trừ với nhau và trình bày giá trị thuần trên Bảng cân đối kế toán riêng khi và chỉ khi Công ty:

- Có quyền hợp pháp để bù trừ giá trị đã được ghi nhận; và
- Có dự định thanh toán trên cơ sở thuần hoặc ghi nhận tài sản và thanh toán nợ phải trả cùng một thời điểm.

**20. Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	680.723.260	561.286.393
Tiền gửi ngân hàng	130.135.027	162.663.988
<b>Cộng</b>	<b>810.858.287</b>	<b>723.950.381</b>

**2. Các khoản đầu tư tài chính****a) Đầu tư vào công ty con**

Đối tượng	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô	60,00%	192.000.000.000	60,00%	192.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>192.000.000.000</b>		<b>192.000.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con		128.389.151		-
<b>Giá trị thuần</b>		<b>191.871.610.849</b>		<b>192.000.000.000</b>

(\* **Ghi chú:** Tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty trong công ty con tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại công ty này.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****b) Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

Đối tượng	31/12/2022		01/01/2022	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn	-	-	35,00%	78.000.000.000
<b>Cộng</b>	-	-		<b>78.000.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-		-
<b>Giá trị thuần</b>	-	-		<b>78.000.000.000</b>

\* **Ghi chú:** Trong năm công ty đã chuyển nhượng cổ phần tại Công ty Cổ phần Thủy điện Hùng Lợi Yên Sơn như sau: Chuyển nhượng 3.080.490 cổ phần cho ông Lê Minh Tiến với tổng giá trị chuyển nhượng là 65.100.000.000 đồng và Chuyển nhượng 1.119.510 cổ phần cho ông Trần Đức Minh với tổng giá trị chuyển nhượng là 23.660.000.000 đồng.

**c) Đầu tư vào đơn vị khác**

Đối tượng	31/12/2022		01/01/2022	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
<b>Đầu tư dài hạn khác</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Comare	100.000	1.000.000.000	100.000	1.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>100.000</b>	<b>1.000.000.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư		1.000.000.000		500.000.000
<b>Giá trị thuần</b>		-		<b>500.000.000</b>

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>20.141.155.174</b>	<b>28.667.922.583</b>
Đội xây dựng giao thông thủy lợi II	-	1.700.388.902
Công ty Cổ phần Tập đoàn VIDECON	-	1.437.327.000
Công ty Cổ phần phát triển Công nghiệp	2.812.766.399	2.899.901.281
Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN	3.452.129.000	3.452.129.000
Công ty TNHH phát triển Bắc Việt	1.371.000.000	1.371.000.000
Các đối tượng khác	12.505.259.775	17.807.176.400
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>20.141.155.174</b>	<b>28.667.922.583</b>

c) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****4. Trả trước cho người bán**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>62.062.891.977</b>	<b>4.416.644.830</b>
VP tư vấn & chuyển giao công nghệ XD	391.879.000	391.879.000
Công ty TNHH Xây dựng và thương mại Thịnh An	218.000.000	218.000.000
Công ty CP thép Tường Minh	438.500.000	438.500.000
Công ty TNHH ứng dụng và công nghệ môi trường xanh Thủ Đô	-	449.345.000
Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng ECO	37.801.848.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	20.283.729.147	-
Các đối tượng khác	2.928.935.830	2.918.920.830

**b) Dài hạn****Cộng****62.062.891.977****4.416.644.830****c) Trả trước người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.****5. Phải thu khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>168.767.711.649</b>	<b>52.288.173.233</b>
Tạm ứng	17.491.704.777	29.557.048.286
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	12.308.622.125	5.808.622.125
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)	9.342.968.444	9.342.968.444
Chi nhánh Hưng Yên (Ông Bình)	-	741.308.931
Trung tâm tư vấn & PT các dự án	-	666.959.891
Phải thu Công ty CP Đầu tư KCN Kinh Đô	-	1.000.000.000
Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc (*)	128.000.000.000	-
Phải thu khác	1.624.416.303	5.171.265.556

**b) Dài hạn****Cộng****168.767.711.649****52.288.173.233****c) Phải thu khác là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.**

(\*) **Ghi chú:** Phải thu Công ty Cổ phần Tập Đoàn Videc là khoản tiền góp vốn hợp tác thực hiện dự án đầu tư theo Hợp đồng góp vốn số 289/2022/HĐGV/VIDEC-COMA18 ngày 28/09/2022.



**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Số 135 Trần Phú, P. Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****6. Nợ Xấu**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi nhánh TP Hồ Chí Minh (Ông Hữu)	9.342.968.444	4.671.484.222	9.342.968.444	2.802.890.533
Chi nhánh Hưng Yên (Ông Bình)	-	-	741.308.931	741.308.931
Công ty TNHH Tâm Hương	-	-	495.922.310	495.922.310
Cty TNHH TM & KD DV Lạc Việt	-	-	611.992.573	485.175.766
Công nợ phải thu của Đội XD, GT Thủy lợi II (131)	-	-	1.700.388.902	816.352.178
Tổng Công ty Xây dựng công nghiệp VN (CT Thái Nguyên)	3.452.129.000	1.726.064.500	3.452.129.000	1.035.638.700
Các đối tượng khác	15.334.000.905	5.369.384.253	15.119.234.478	2.922.254.975
<b>Cộng</b>	<b>28.129.098.349</b>	<b>11.766.932.975</b>	<b>31.463.944.638</b>	<b>9.299.543.393</b>

**7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	41.868.741	-
Công cụ, dụng cụ	-	-	10.236.091	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	31.079.013.538	-	80.159.222.791	-
Hàng hóa	-	-	283.992.597	-
Hàng hóa bất động sản	15.279.542.387	-	15.279.542.387	-
<b>Cộng</b>	<b>46.358.555.925</b>	<b>-</b>	<b>95.774.862.607</b>	<b>-</b>



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

**8. Tài sản dở dang dài hạn**

	31/12/2022		Đơn vị tính: VND 01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn</b>				
- Dự án Khu công nghiệp Nhơn Trạch - Hòa Bình	3.812.169.942	3.812.169.942	3.793.578.541	3.793.578.541
- Dự án Khu công nghiệp Kim Thành - Hải Dương	8.266.722.234	8.266.722.234	6.728.295.954	6.728.295.954
- Dự án Thủy điện Hùng Lợi 1 và 2	-	-	8.595.530.742	8.595.530.742
<b>Cộng</b>	<b>12.078.892.176</b>	<b>12.078.892.176</b>	<b>19.117.405.237</b>	<b>19.117.405.237</b>

**b) Xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Xưởng duy tu máy móc thiết bị - Chi nhánh Thanh Oai	-	5.808.416.187
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>5.808.416.187</b>

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

**9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Đơn vị tính: VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá tài sản cố định hữu hình</b>					
Số dư đầu năm	114.033.405.645	1.356.519.010	5.670.385.953	303.649.955	121.363.960.563
Số tăng trong năm	-	-	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>114.033.405.645</b>	<b>1.356.519.010</b>	<b>5.670.385.953</b>	<b>303.649.955</b>	<b>121.363.960.563</b>
<b>Giá trị đã hao mòn</b>					
Số dư đầu năm	8.870.189.864	1.047.424.160	3.214.662.500	299.872.773	13.432.149.297
Khấu hao trong năm	4.073.578.457	130.557.614	484.246.916	3.777.182	4.692.160.169
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>12.943.768.321</b>	<b>1.177.981.774</b>	<b>3.698.909.416</b>	<b>303.649.955</b>	<b>18.124.309.466</b>
<b>Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình</b>					
Tại ngày đầu năm	105.163.215.781	309.094.850	2.455.723.453	3.777.182	107.931.811.266
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>101.089.637.324</b>	<b>178.537.236</b>	<b>1.971.476.537</b>	<b>-</b>	<b>103.239.651.097</b>

**\* Ghi chú:**

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 2.292.860.013 đồng.
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 77.403.264.396 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: VND

**Tài sản cố định vô hình khác****Nguyên giá tài sản cố định vô hình**

Số dư đầu năm

675.000.000

Số tăng trong năm

-

Số giảm trong năm

-

**Số dư cuối năm****675.000.000****Giá trị đã hao mòn**

Số dư đầu năm

675.000.000

Khấu hao trong năm

-

Giảm trong năm

-

**Số dư cuối năm****675.000.000****Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình**

Tại ngày đầu năm

-

Tại ngày cuối năm

-

- Nguyên giá tài sản cố định đã khấu hao hết giá trị nhưng vẫn còn sử dụng: 675.000.000 đồng.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 88.240.588.626 đồng.

**11. Chi phí trả trước**

31/12/2022

01/01/2022

VND

VND

a) Ngắn hạn

-

-

b) Dài hạn

-

2.261.792.675

Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ

-

2.261.792.675

**Cộng**

-

**2.261.792.675**

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

**12. Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2022		Trong năm		Đơn vị tính: VND 01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng Trả nợ
<b>a) Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>178.451.678.074</b>	<b>178.451.678.074</b>	<b>131.123.378.004</b>	<b>134.472.788.586</b>	<b>181.801.088.656</b>	<b>181.801.088.656</b>
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>50.131.686.122</b>	<b>50.131.686.122</b>	<b>130.925.778.000</b>	<b>133.985.855.214</b>	<b>53.191.763.336</b>	<b>53.191.763.336</b>
Công ty Cổ phần Tập đoàn Videc (a1)	123.795.411	123.795.411	11.769.778.000	52.000.000.000	40.354.017.411	40.354.017.411
Vay cá nhân và đối tượng khác (a2)	50.007.890.711	50.007.890.711	119.156.000.000	81.985.855.214	12.837.745.925	12.837.745.925
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>128.319.991.952</b>	<b>128.319.991.952</b>	<b>197.600.004</b>	<b>486.933.372</b>	<b>128.609.325.320</b>	<b>128.609.325.320</b>
Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (b1)	124.772.784.833	124.772.784.833	-	-	124.772.784.833	124.772.784.833
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng (b2)	3.349.607.119	3.349.607.119	-	-	3.349.607.119	3.349.607.119
Ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Hà Nội (b3)	197.600.000	197.600.000	197.600.004	486.933.372	486.933.368	486.933.368
<b>b) Vay và nợ dài hạn</b>	<b>197.599.988</b>	<b>197.599.988</b>	<b>-</b>	<b>517.852.720</b>	<b>715.452.708</b>	<b>715.452.708</b>
<b>Vay dài hạn</b>	<b>197.599.988</b>	<b>197.599.988</b>	<b>-</b>	<b>517.852.720</b>	<b>715.452.708</b>	<b>715.452.708</b>
Ngân hàng TMCP An Bình - chi nhánh Hà Nội (b3)	197.599.988	197.599.988	-	197.600.004	395.199.992	395.199.992
Quỹ bảo vệ môi trường Hà Nội	-	-	-	320.252.716	320.252.716	320.252.716
<b>Cộng</b>	<b>178.649.278.062</b>	<b>178.649.278.062</b>	<b>131.123.378.004</b>	<b>134.990.641.306</b>	<b>182.516.541.364</b>	<b>182.516.541.364</b>

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

(a1) Vay Công ty Cổ phần Tập đoàn Videc theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng 10/2022/COMA18-VIDEC ngày 25/10/2022, số tiền vay: 22.440.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay: để mua bảo hiểm thiệt hại vật chất xe ô tô Mercedes E300, BKS 30E.861.12. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 6.157.411 VND.

- Hợp đồng 11/2022/COMA18-VIDEC ngày 22/11/2022, số tiền vay: 117.638.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Mục đích vay: tổ chức phiên họp Đại hội cổ đông bất thường năm 2022. Khoản vay được đảm bảo bằng tín chấp. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 117.638.000 VND.

(a2) Vay cá nhân và đối tượng khác theo các hợp đồng vay vốn nhằm bổ sung vốn lưu động, lãi suất từ 0% đến 10%/năm. Các khoản vay này được đảm bảo bằng tín chấp.

(b1) Vay Ngân hàng TMCP Đại chúng - Chi nhánh Thăng Long (Tên cũ là Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long) theo Hợp đồng tín dụng số 20/HĐTD-DH/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục bổ sung, hạn mức cấp tín dụng là 275.000.000.000 VND theo phụ lục hợp đồng tín dụng số 20/ĐTD-DH/180609/PVFCTL-COMA18/PC03 ngày 17/05/2012. Thời hạn vay là 48 tháng, lãi suất theo từng lần nhận nợ. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán một phần tiền sử dụng đất; Thanh toán các chi phí thuộc tổng mức đầu tư dự án Tòa nhà cao cấp Westa – Văn Mỗ - Hà Đông; Thanh toán lãi vay theo Hợp đồng này trong thời gian ân hạn. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất ngày 17/09/2009 là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 225685, mã số quản lý: CQ-1244 do Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 31/07/2009; Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn số 08/HĐTCSP/180609/PVFCTL-COMA18 ngày 18/06/2009 và các phụ lục là toàn bộ tài sản hình thành sau đầu tư từ vốn vay, vốn huy động từ các nguồn khác và vốn tự có thuộc dự án đầu tư Xây dựng Tòa nhà Cao cấp WESTA – Văn Mỗ -Hà Đông – Hà Nội; Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/HĐTC/28032012/PVFCTL-Coma 18 ngày 28/03/2012 là Giá trị Hợp đồng chuyển giao hạ tầng lô đất tại VP6 dự án khu dịch vụ Tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, Quận Hoàng Mai, TP Hà Nội (Hợp đồng số 36/HUD-SGDBĐS ngày 08/02/2010 giữa Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty Cổ phần Coma 18) và thỏa thuận quản lý nguồn thu số 01/TTQLNT/28032012/PVFCTL-COMA18 ngày 28/03/2012. Số dư nợ vay đến ngày 31/12/2022 là 124.772.784.833 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 124.772.784.833 VND và đã quá hạn thanh toán là 124.772.784.833 VND).

(b2) Vay Tổng công ty Cơ khí Xây dựng theo Hợp đồng (về việc nhận nợ vốn vay kèm kế hoạch trả nợ) số 48/HĐNV/COMA-COMA18 ngày 14/03/2016, thời hạn vay không quá 21 tháng, lãi suất: được tính theo lãi suất Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho Tổng Công ty Cơ khí và Xây dựng vay vốn tại thời điểm tính lãi. Mục đích sử dụng tiền vay: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là 3.349.607.119 VND (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 3.349.607.119 VND và đã quá hạn thanh toán là 3.349.607.119 VND).

(b3) Vay Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng cho vay từng lần số 892/2019/HĐCV.II.16 ngày 12/12/2019, số tiền vay là 988.000.000 VND, thời hạn vay 60 tháng, lãi suất theo từng giấy nhận nợ, khoản vay được đảm bảo bằng tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp tài sản số 891/2019/HĐTC/II.16 ngày 12/12/2019. Số dư nợ vay tại ngày 31/12/2022 là 395.199.988 (trong đó, khoản vay dài hạn đến hạn trả trong vòng 12 tháng là 197.600.000 VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN COMA 18**

Số 135 Trần Phú, P. Văn Quán, Q. Hà Đông, TP. Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****13. Phải trả người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>120.333.526.851</b>	<b>120.333.526.851</b>
Công ty TNHH một thành viên XD&TM Lê Nguyễn	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936	1.176.653.936
Tổng Công ty 36	76.572.448.653	76.572.448.653	76.782.448.653	76.782.448.653
Công ty TNHH Tùng Phương	10.482.066.000	10.482.066.000	-	-
Công ty Cổ phần đầu tư FIDEL	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
Công ty TNHH SX TM Việt Phát	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871	1.781.623.871
Công ty Cổ phần Cơ điện Đoàn Nhất	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235	1.631.452.235
Công ty TNHH HAWEE Cơ điện	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886	3.182.228.886
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - Phụ phí	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842	3.383.309.842
Công ty Đầu tư Xây dựng và XNK Việt Nam	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000	1.061.709.000
Các đối tượng khác	18.341.439.791	18.341.439.791	19.334.100.428	19.334.100.428
<b>b) Dài hạn</b>	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>129.612.932.214</b>	<b>120.333.526.851</b>	<b>120.333.526.851</b>

c) Phải trả người bán là các bên liên quan: Xem thuyết minh VII.1.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****14. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>54.440.395.374</b>	<b>9.333.638.791</b>
Tổng công ty Cơ khí Xây dựng - CT TT Hội nghị quốc gia	1.122.405.509	1.122.405.509
Tổng Công ty cơ khí xây dựng - CT: Formosa	2.266.469.565	2.266.469.565
Công ty CP phát triển nhà số 5 Lạc Long Quân	903.636.364	903.636.364
Bà Vũ Thị Mai Hương	-	1.845.000.000
Công ty cổ phần Tập đoàn VIDECON	46.841.910.458	-
Các đối tượng khác	3.305.973.478	3.196.127.353
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>54.440.395.374</b>	<b>9.333.638.791</b>

c) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Không có.

**15. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Phải nộp trong năm	Đã nộp trong năm	31/12/2022
<b>a) Phải nộp</b>	<b>27.343.904.988</b>	<b>14.255.998.001</b>	<b>23.254.116.695</b>	<b>18.345.786.294</b>
Thuế giá trị gia tăng	3.715.132.057	5.289.776.895	4.101.584.571	4.903.324.381
Thuế thu nhập cá nhân	299.207.344	52.711.923	91.240.560	260.678.707
Thuế đất, tiền thuê đất	663.938.278	22.104.276	104.973.658	581.068.896
Thuế khác	22.665.627.309	8.891.404.907	18.956.317.906	12.600.714.310
<b>b) Phải thu</b>	<b>1.263.452.587</b>	-	<b>6.809.294.192</b>	<b>8.072.746.779</b>
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.263.452.587	-	6.809.294.192	8.072.746.779

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>155.961.946.056</b>	<b>164.336.684.267</b>
Chi phí lãi vay phải trả	150.401.333.782	157.961.684.267
Trích trước chi phí công trình	5.550.382.974	6.375.000.000
Chi phí phải trả khác	10.229.300	-
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>155.961.946.056</b>	<b>164.336.684.267</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****17. Phải trả khác**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>29.702.947.250</b>	<b>29.940.992.862</b>
Kinh phí công đoàn	485.839.913	491.908.305
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN, BHTNBNN	627.912.097	841.057.741
Cổ tức phải trả	456.327.071	456.327.071
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	410.200.000	1.410.200.000
Lãi chậm nộp bảo hiểm	2.227.501.099	1.062.648.890
Phí bảo trì dự án Westa	7.212.842.215	7.503.641.028
Phải trả về cổ phần hóa	5.465.441.297	5.465.441.297
Công ty CP COMA ĐTPPT Khu đô thị Công Nghiệp UID	2.906.534.803	2.906.534.803
Công ty cổ phần đô thị và thương mại Tràng An	1.000.000.000	1.000.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.910.348.755	8.803.233.727
<b>b) Dài hạn</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>29.702.947.250</b>	<b>29.940.992.862</b>
<b>c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán: Không có.</b>		
<b>d) Phải trả khác là các bên liên quan: Không có.</b>		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****18. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển (*)	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	6.663.280.681	(304.506.843.234)	27.702.899.941
Lợi nhuận trong năm trước					16.339.109.603	16.339.109.603
Giảm khác				(522.610.252)	(246.000.000)	(768.610.252)
Số dư cuối năm trước	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	6.140.670.429	(288.413.733.631)	43.273.399.292
Số dư đầu năm nay	315.399.470.000	7.584.000.000	2.562.992.494	6.140.670.429	(288.413.733.631)	43.273.399.292
Lỗ trong năm nay					(6.501.619.909)	(6.501.619.909)
Giảm khác (*)			(2.263.589.685)	(522.610.511)	-	(2.786.200.196)
Số dư cuối năm nay	315.399.470.000	7.584.000.000	299.402.809	5.618.059.918	(294.915.353.540)	33.985.579.187

(\*) Ghi chú: Giảm khác trong năm của Quỹ đầu tư phát triển là khoản được sử dụng bù trừ với khoản đã chi trả trợ cấp cho người lao động nghỉ việc sau khi cổ phần hóa công ty đã được thông qua Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 ngày 02 tháng 12 năm 2022.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022 VND	(%)	01/01/2022 VND	(%)
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	181.000.000.000	57,39%	181.000.000.000	57,39%
Vốn góp của các cổ đông khác	134.399.470.000	42,61%	134.399.470.000	42,61%
<b>Cộng</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>100%</b>	<b>315.399.470.000</b>	<b>100%</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	315.399.470.000	315.399.470.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	315.399.470.000	315.399.470.000

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>31.539.947</b>	<b>31.539.947</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>31.539.947</b>	<b>31.539.947</b>
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu mua lại</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>31.539.947</b>	<b>31.539.947</b>
- Cổ phiếu phổ thông	31.539.947	31.539.947
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng (mười nghìn đồng).

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	14.934.644.545	-
Doanh thu thi công xây dựng	21.686.863.443	-
Doanh thu cung cấp dịch vụ và khác	46.603.231.227	29.583.834.844
<b>Cộng</b>	<b>83.224.739.215</b>	<b>29.583.834.844</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****2. Giá vốn hàng bán**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	8.712.826.364	-
Giá vốn thi công xây dựng	19.365.531.079	-
Giá vốn cung cấp dịch vụ và khác	59.782.384.878	13.737.141.163
<b>Cộng</b>	<b>87.860.742.321</b>	<b>13.737.141.163</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	127.901	130.313
Lãi thanh lý khoản đầu tư	10.760.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.760.127.901</b>	<b>130.313</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	1.123.843.366	719.451.368
Dự phòng/(hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	628.389.151	-
<b>Cộng</b>	<b>1.752.232.517</b>	<b>719.451.368</b>

**5. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
a) Chi phí bán hàng	-	-
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.295.961.216	6.168.102.211
- Chi phí lương	4.278.954.030	3.276.329.957
- Chi phí vật liệu quản lý	147.266.856	-
- Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng	386.756.239	80.276.176
- Chi phí khấu hao TSCĐ	491.566.099	491.566.360
- Chi phí về thuế, phí	976.720.820	533.060.971
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	644.427.644	719.209.285
- Chi phí khác	4.370.269.528	1.067.659.462

**6. Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu phí dịch vụ, phí gửi xe tại chung cư Westa	2.803.737.795	2.322.859.908
Thu nhập từ cho thuê kho bãi, mặt bằng	11.367.574.392	9.510.840.003
<b>Cộng</b>	<b>14.171.312.187</b>	<b>11.833.699.911</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****7. Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền phạt, chậm nộp thuế, vi phạm hành chính	5.765.575.668	-
Tiền thuê đất tại cụm công nghiệp Thanh Oai	3.345.984.790	-
Chi phí cho thuê kho bãi, mặt bằng, khấu hao tài sản cho thuê	4.637.302.700	4.376.210.773
Chi phí khác	-	77.649.950
<b>Cộng</b>	<b>13.748.863.158</b>	<b>4.453.860.723</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được xác định với thuế suất là 20% trên thu nhập chịu thuế.

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Ước tính mức thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của doanh nghiệp được trình bày dưới đây:

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(6.501.619.909)</b>	<b>16.339.109.603</b>
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	3.368.146.170	(16.339.109.603)
- Các khoản điều chỉnh tăng	9.589.964.351	-
+ Chi phí không được khấu trừ	8.466.248.886	-
+ Chi phí lãi vay loại trừ	1.123.715.465	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	6.221.818.181	16.339.109.603
+ Chuyển lỗ các năm trước	6.221.818.181	16.339.109.603
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>(3.133.473.739)</b>	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, CCDC	920.779.334	80.276.176
Chi phí nhân công	7.452.346.661	6.717.414.258
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.169.549.658	794.977.648
Chi phí dịch vụ mua ngoài	21.127.698.021	719.209.285
Chi phí khác bằng tiền	4.527.510.587	7.223.416.751
<b>Cộng</b>	<b>38.197.884.261</b>	<b>15.535.294.118</b>

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

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. Thông tin về các bên liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và kế toán trưởng.

Trong năm 2022, thu nhập của Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng như sau:

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập của Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Lê Văn Biên	Chủ tịch HĐQT - Từ ngày 27/04/2021 đến ngày 05/12/2022	110.000.000	64.000.000
Ông Nguyễn Văn Tĩnh	Chủ tịch HĐQT - Đến ngày 23/04/2021 và Phó Tổng Giám đốc - Từ ngày 03/05/2021 đến ngày 13/06/2022	81.116.000	181.272.000
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên HĐQT - Từ ngày 27/04/2021 và Tổng Giám đốc	265.374.000	238.942.000
Ông Lê Quang Hải	Thành viên HĐQT - Từ ngày 27/04/2021 đến ngày 05/12/2022 và Chủ tịch HĐQT từ ngày 05/12/2022	87.000.000	60.000.000
Ông Nguyễn Trọng Hiền	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	7.000.000	-
Ông Dương Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	7.000.000	-
Ông Lê Kim Tuấn	Thành viên HĐQT - Từ ngày 02/12/2022	7.000.000	-
Ông Đỗ Quang Khuê	Thành viên HĐQT - Đến ngày 23/04/2021	-	20.000.000
Ông Trần Đức Minh	Thành viên HĐQT - Đến ngày 23/04/2021	-	20.000.000
Ông Nguyễn Văn Hưng	Thành viên HĐQT - Đến ngày 23/04/2021	-	20.000.000
<b>Thù lao của thành viên Ban Kiểm soát</b>			
Bà Nguyễn Thị Thanh Nhân	Trưởng ban	48.000.000	36.000.000
Bà Lê Thị Vân Anh	Thành viên - Đến ngày 02/12/2022	33.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Loan	Thành viên	36.000.000	24.000.000
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	3.000.000	-
Bà Đông Thị Bắc	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	3.000.000	-
Bà Lê Thị Ngát	Thành viên - Từ ngày 02/12/2022	3.000.000	-

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

Họ tên	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt khác</b>			
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	252.011.381	241.266.000
Bà Đào Thanh Hiền	Kế toán trưởng - Đến ngày 01/07/2022	114.051.614	226.382.000
Bà Lê Thị Ngọc Anh	Kế toán trưởng Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 22/07/2022	10.806.000	-
Ông Nguyễn Tiến Dương	Kế toán trưởng Từ ngày 22/07/2022	105.734.968	-

Trong năm 2022, Công ty phát sinh các nghiệp vụ với các bên liên quan. Các nghiệp vụ chủ yếu như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	Cùng đại diện pháp luật với Công ty mẹ	Chi phí thi công, xây dựng	9.659.914.412	-

Cho đến cuối năm, các khoản công nợ chưa được thanh toán với các bên liên quan khác như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	
			Giá trị khoản phải thu/(phải trả) 31/12/2022	01/01/2022
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Kinh Đô	Công ty con	Hợp tác đầu tư	-	1.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư FIDEL	Công ty mẹ	Phải trả	(12.000.000.000)	(12.000.000.000)
Ông Bùi Quang Đông	Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc	Vay tiền	-	(800.000.000)
		Tạm ứng	-	50.000.000
Ông Nguyễn Đình Anh	Phó Tổng Giám đốc	Vay tiền	-	(200.000.000)
		Tạm ứng	449.602	3.207.812.061
Công ty TNHH Xây dựng Minh An Phát	Cùng đại diện pháp luật với Công ty mẹ	Trả trước chi phí thi công, xây dựng	20.283.729.147	-

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

**2. Thông tin về bộ phận**

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo lĩnh vực kinh doanh dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty.

**Khu vực địa lý**

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**Lĩnh vực kinh doanh**

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau: Kinh doanh bất động sản, xây dựng, dịch vụ và khác. Thông tin báo cáo theo bộ phận lĩnh vực kinh doanh như sau:

Năm nay	Kinh doanh bất động sản	Xây dựng	Dịch vụ và khác	Cộng
- Doanh thu thuần và thu nhập khác	14.934.644.545	21.686.863.443	71.534.671.315	108.156.179.303
- Chi phí trực tiếp	8.712.826.364	19.365.531.079	75.283.480.553	103.361.837.996
- Các chi phí phân bổ	1.559.792.206	2.265.002.055	7.471.166.955	11.295.961.216
- Lợi nhuận trước thuế	4.662.025.975	56.330.309	(11.219.976.193)	(6.501.619.909)
- Chi phí thuế TNDN hiện hành				-
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	<b>4.662.025.975</b>	<b>56.330.309</b>	<b>(11.219.976.193)</b>	<b>(6.501.619.909)</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)****3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị sổ sách	Dự phòng	Giá trị sổ sách	Dự phòng
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	810.858.287	-	723.950.381	-
Phải thu khách hàng	20.141.155.174	3.785.996.180	28.667.922.583	4.688.963.112
Trả trước cho người bán	62.062.891.977	235.249.809	4.416.644.830	-
Các khoản đầu tư tài chính	193.000.000.000	1.128.389.151	271.000.000.000	500.000.000
Phải thu khác	168.767.711.649	7.745.686.986	52.288.173.233	4.610.580.281
<b>Cộng</b>	<b>444.782.617.087</b>	<b>12.895.322.126</b>	<b>357.096.691.027</b>	<b>9.799.543.393</b>

Đơn vị tính: VND

	Giá trị sổ sách	
	31/12/2022	01/01/2022
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	178.649.278.062	182.516.541.364
Phải trả người bán	129.612.932.214	120.333.526.851
Người mua trả trước	54.440.395.374	9.333.638.791
Chi phí phải trả	155.961.946.056	164.336.684.267
Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.987.109.945	59.661.197.528
<b>Cộng</b>	<b>567.651.661.651</b>	<b>536.181.588.801</b>

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

**4. Tài sản đảm bảo**

Công ty đã thế chấp tài sản cố định để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem Thuyết minh V.9 và V.12). Tại thời điểm 31/12/2022, Công ty không có nắm giữ tài sản đảm bảo nào của đơn vị khác.

**5. Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà đối tác sẽ không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định của một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình bao gồm cả tiền gửi ngân hàng và các công cụ tài chính khác.

**Phải thu khách hàng**

Việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng của Công ty dựa trên các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

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

Các khoản phải thu khách hàng chưa trả thường xuyên được theo dõi. Các phân tích về khả năng lập dự phòng được thực hiện tại ngày lập báo cáo trên cơ sở từng khách hàng đối với các khách hàng lớn. Trên cơ sở này, Công ty không có rủi ro tập trung về tín dụng.

**Tiền gửi ngân hàng**

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

**6. Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ tài chính do tình trạng thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty phát sinh chủ yếu do không tương xứng trong các kỳ hạn của tài sản tài chính và các khoản phải trả tài chính.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản bằng việc duy trì tỷ lệ tiền mặt và các khoản tương đương tiền ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để hỗ trợ tài chính cho các hoạt động kinh doanh của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những thay đổi các luồng tiền.

Thông tin thời gian đáo hạn của nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các giá trị thanh toán chưa chiết khấu theo hợp đồng như sau:

	<i>Đơn vị tính: VND</i>		
	<b>Từ 01 năm trở xuống</b>	<b>Từ 01 năm đến 05 năm</b>	<b>Cộng</b>
<b>Số cuối năm</b>	<b>567.454.061.663</b>	<b>197.599.988</b>	<b>567.651.661.651</b>
Vay và nợ	178.451.678.074	197.599.988	178.649.278.062
Phải trả người bán	129.612.932.214	-	129.612.932.214
Người mua trả trước	54.440.395.374	-	54.440.395.374
Chi phí phải trả	155.961.946.056	-	155.961.946.056
Các khoản phải trả, phải nộp khác	48.987.109.945	-	48.987.109.945
<b>Số đầu năm</b>	<b>535.466.136.093</b>	<b>715.452.708</b>	<b>536.181.588.801</b>
Vay và nợ	181.801.088.656	715.452.708	182.516.541.364
Phải trả người bán	120.333.526.851	-	120.333.526.851
Người mua trả trước	9.333.638.791	-	9.333.638.791
Chi phí phải trả	164.336.684.267	-	164.336.684.267
Các khoản phải trả, phải nộp khác	59.661.197.528	-	59.661.197.528

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: Rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

**Rủi ro ngoại tệ**

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.



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

Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch cho các giao dịch trong tương lai bằng ngoại tệ. Công ty giám sát các rủi ro đối với các tài sản và nợ phải trả tài chính bằng ngoại tệ.

**Rủi ro lãi suất**

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi lãi suất thị trường. Rủi ro về thay đổi lãi suất thị trường của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan để xác định chính sách lãi suất hợp lý có lợi cho các mục đích quản lý giới hạn rủi ro của Công ty.

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất vì rủi ro do thay đổi lãi suất tại ngày lập báo cáo là không đáng kể hoặc nợ phải trả tài chính có lãi suất cố định.

**Rủi ro về giá khác**

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

**8. Số liệu so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng năm 2021 đã được kiểm toán. Số liệu này đã được trình bày lại cho phù hợp với số liệu so sánh năm nay như sau:

Chỉ tiêu trên Bảng cân đối kế toán riêng	Mã số	31/12/2021	31/12/2021	Chênh lệch
		Phân loại lại	Trước phân loại	
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	100	<b>173.835.562.728</b>	<b>189.699.564.341</b>	<b>(15.864.001.613)</b>
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	1.000.000.000	(1.000.000.000)
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	52.288.173.233	51.288.173.233	1.000.000.000
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	140	<b>95.774.862.607</b>	<b>111.638.864.220</b>	<b>(15.864.001.613)</b>
1. Hàng tồn kho	141	95.774.862.607	111.638.864.220	(15.864.001.613)
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	200	<b>405.619.425.365</b>	<b>389.755.423.752</b>	<b>15.864.001.613</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	220	<b>107.931.811.266</b>	<b>92.067.809.653</b>	<b>15.864.001.613</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	107.931.811.266	92.067.809.653	15.864.001.613
- Nguyên giá	222	121.363.960.563	105.499.958.950	15.864.001.613
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	310	<b>535.466.136.093</b>	<b>443.790.525.606</b>	<b>91.675.610.487</b>
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	164.336.684.267	6.375.000.000	157.961.684.267
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	29.940.992.862	187.902.677.129	(157.961.684.267)
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	181.801.088.656	90.125.478.169	91.675.610.487
<b>II. Nợ dài hạn</b>	330	<b>715.452.708</b>	<b>92.391.063.195</b>	<b>(91.675.610.487)</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	715.452.708	92.391.063.195	(91.675.610.487)



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

**9. Thông tin về hoạt động liên tục**

Theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 thì số lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2022 là 294.915.353.540 đồng, gần hết vốn đầu tư của chủ sở hữu; Khả năng thanh toán thấp. Các nội dung này gây ra sự nghi ngờ về tính phù hợp của việc giả định về hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính riêng năm 2022 vẫn được lập trên cơ sở công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục do theo kế hoạch và mục tiêu kinh doanh của công ty trong thời gian tới là hiệu quả và Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng các kế hoạch kinh doanh đã đề ra, công ty sẽ dần tháo gỡ các khó khăn về tài chính, có lãi và Công ty sẽ hoạt động liên tục.

Người lập biểu



Đinh Thị Thanh Thúy

TP. Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2023

Kế toán trưởng



Nguyễn Tiến Dương

Tổng Giám đốc



Bùi Quang Đông

