Signature Not Verified
Được ký bởi ĐINH THỊ MINH HẰNG
Ngày ký: 26.04.2024 15:39

Mẫu số 01-B

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Số: 59/2024/CV-CNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 26 tháng 04 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) quý I năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

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

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý I năm 2024

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

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

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

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

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

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

☑ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☑ Có ☐ Không

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

☐ Có ☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có ☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày /04/2024 tại đường dẫn: https://www.cotanagroup.vn/

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2024.

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

- Nội dung giao dịch: không có

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

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

Tài liệu đính kèm:

- BCTC Quý I

- Văn bản giải trình

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

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

Số : 58/2024/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC Hợp nhất Quý I năm 2024 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 năm 2024

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

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin, của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN. Công ty chúng tôi, xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024 so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2023 là: **20.198.234.517 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024 là: **3.850.584.015 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024 của công ty giảm: **16.347.650.502 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý I/2024	Quý I/2023	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	21.556.465.130	37.601.175.510	(16.044.710.380)
2	Doanh thu tài chính	1.579.510.757	2.581.036.472	(1.001.525.715)
3	Chi phí tài chính	2.568.271.497	2.674.538.901	(106.267.404)
4	Chi phí bán hàng	4.665.257.643	5.561.137.504	(895.879.861)
5	Chi phí khác	2,251,132,034	12,051,162	2,239,080,872
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.391.003.640	5.190.108.999	(2.799.105.359)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý I năm 2024 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!

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ I NĂM 2024

HÀ NỘI, THÁNG 04 NĂM 2024

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**2,357,168,361,230**	**2,368,906,495,267**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1.**	**88,956,168,059**	**90,871,387,772**
1. Tiền	111		64,737,168,059	65,652,387,772
2. Các khoản tương đương tiền	112		24,219,000,000	25,219,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2.**	**32,625,167,602**	**41,525,167,602**
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(45,528)	(45,528)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		32,625,152,702	41,525,152,702
III Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**466,342,300,497**	**478,159,552,758**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	372,268,902,084	388,277,200,564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	26,640,087,366	19,613,765,687
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	13,495,641,601	17,651,214,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	63,752,943,947	62,432,647,008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,815,274,501)	(9,815,274,501)
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8.**	**1,722,375,814,662**	**1,715,387,899,171**
1. Hàng tồn kho	141		1,722,405,715,486	1,715,417,799,995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(29,900,824)	(29,900,824)
V. Tài sản ngắn hạn khác	**150**		**46,868,910,410**	**42,962,487,964**
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	36,042,943,364	32,655,423,762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9,083,324,692	8,677,058,422
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		1,742,642,354	1,630,005,780
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**64,016,288,970**	**66,991,032,232**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**377,080,000**	**377,080,000**
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	377,080,000	377,080,000
II. Tài sản cố định	**220**		**38,250,623,918**	**39,317,843,791**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	35,058,790,323	36,115,881,595
- *Nguyên giá*	*222*		*89,797,714,808*	*89,797,714,808*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	*223*		*(54,738,924,485)*	*(53,681,833,213)*
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	3,191,833,595	3,201,962,196
- *Nguyên giá*	228		*3,520,016,989*	*3,520,016,989*
- *Giá trị hao mòn luỹ kế*	229		*(328,183,394)*	*(318,054,793)*
V. Đầu tư tài chính dài hạn	**250**	**V.2.**	**11,484,298,555**	**12,732,298,555**
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8,502,783,731	7,302,783,731
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,242,377,888	5,690,377,888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(260,863,064)	(260,863,064)
VI. Tài sản dài hạn khác	**260**		**13,904,286,497**	**14,563,809,886**
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	7,752,372,474	8,463,296,604
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,151,914,023	6,100,513,282
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	**270**		**2,421,184,650,200**	**2,435,897,527,499**

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**1,579,287,299,278**	**1,599,038,165,355**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**1,375,189,848,129**	**1,442,499,800,376**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	369,587,329,121	421,509,209,627
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	370,887,902,445	345,341,679,314
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313		26,044,990,524	25,340,888,570
4. Phải trả người lao động	314		3,166,080,449	5,965,052,663
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	243,842,701,491	271,010,910,110
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	704,178,905	777,339,985
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	56,055,635,114	61,746,186,210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	243,450,905,629	249,560,014,569
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		2,036,005,791	1,824,894,388
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		59,414,118,660	59,423,624,940
II. Nợ dài hạn	**330**		**204,097,451,149**	**156,538,364,979**
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	15,134,945,084	15,216,400,461
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	18,014,797,743	14,949,806,344
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	169,572,910,853	124,996,860,705
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		1,374,797,469	1,375,297,469
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**841,897,350,922**	**836,859,362,144**
I. Vốn chủ sở hữu	**410**	**V.19.**	**841,897,350,922**	**836,859,362,144**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		311,747,190,000	311,747,190,000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*311,747,190,000*	*311,747,190,000*
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		3,637,512,556	3,637,512,556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		52,215,071,079	52,215,071,079
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		260,679,000,417	254,160,077,911
- *LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*421a*		*258,115,173,663*	*199,941,562,390*
- *LNST chưa phân phối kỳ này*	*421b*		*2,563,826,754*	*54,218,515,521*
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		213,108,851,979	214,589,785,707
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	**440**		**2,421,184,650,200**	**2,435,897,527,499**

Hà Nội, Ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Lê Thị Linh Trang	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ I NĂM 2024		Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**01**		**70,441,147,036**	**93,431,965,762**	**70,441,147,036**	**93,431,965,762**
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)**	**10**		**70,441,147,036**	**93,431,965,762**	**70,441,147,036**	**93,431,965,762**
4.	Giá vốn hàng bán	11		48,884,681,906	55,830,790,252	48,884,681,906	55,830,790,252
5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)**	**20**		**21,556,465,130**	**37,601,175,510**	**21,556,465,130**	**37,601,175,510**
6.	**Doanh thu hoạt động tài chính**	**21**		**1,579,510,757**	**2,581,036,472**	**1,579,510,757**	**2,581,036,472**
7.	Chi phí tài chính	22		2,568,271,497	2,674,538,901	2,568,271,497	2,674,538,901
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		*2,568,271,497*	*2,674,538,901*	*2,568,271,497*	*2,674,538,901*
8.	Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		-	-	-	-
9.	Chi phí bán hàng	25		4,665,257,643	5,561,137,504	4,665,257,643	5,561,137,504
10.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		7,801,717,253	7,473,724,892	7,801,717,253	7,473,724,892
11.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}**	**30**		**8,100,729,494**	**24,472,810,685**	**8,100,729,494**	**24,472,810,685**
12.	Thu nhập khác	31		44,016,166	847,510,754	44,016,166	847,510,754
13.	Chi phí khác	32		2,251,132,034	12,051,162	2,251,132,034	12,051,162
14.	**Lợi nhuận khác (40= 31-32)**	**40**		**(2,207,115,868)**	**835,459,592**	**(2,207,115,868)**	**835,459,592**
15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)**	**50**		**5,893,613,626**	**25,308,270,277**	**5,893,613,626**	**25,308,270,277**

16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	2,391,003,640	5,190,108,999	2,391,003,640	5,190,108,999
17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	(347,974,029)	(80,073,239)	(347,974,029)	(80,073,239)
18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)**	**60**	**3,850,584,015**	**20,198,234,517**	**3,850,584,015**	**20,198,234,517**
19.	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	61	2,563,826,754	13,453,854,545	2,563,826,754	13,453,854,545
20.	Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát	62	1,286,757,261	6,744,379,972	1,286,757,261	6,744,379,972
21	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**70**	**82**	**526**	**82**	**526**

Hà Nội, Ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Lê Thị Linh Trang	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	*01*		*5,893,613,626*	*25,308,270,277*
2. Điều chỉnh cho các khoản			-	
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		*1,067,219,873*	1,123,355,235
- Các khoản dự phòng	03		-	(762,139,602)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		*(1,579,510,757)*	(2,483,982,645)
- Chi phí lãi vay	06		*2,568,271,497*	2,674,538,901
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*08*		*7,949,594,239*	*25,860,042,166*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11,246,948,676	37,946,785,898
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(6,987,915,491)	(21,775,511,035)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(57,990,710,805)	(78,287,435,782)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2,676,595,472)	(30,749,347,924)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,568,271,497)	(2,674,538,901)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1,073,215,048)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9,506,280)	(887,157,809)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	*20*		*(52,109,671,678)*	*(70,567,163,387)*
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		-	(20,509,091)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			(12,040,000,000)
2 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8,900,000,000	7,400,000,000
3 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,200,000,000)	-
4 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2,448,000,000	-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,579,510,757	2,483,982,645
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	*30*		*11,727,510,757*	*(2,176,526,446)*
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
2. Tiền thu từ đi vay	33		84,503,808,219	30,426,940,961
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(46,036,867,011)	(72,155,543,430)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	*40*		*38,466,941,208*	*(41,728,602,469)*

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2024

Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	**50**	**(1,915,219,713)**	**(114,472,292,302)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**	**90,871,387,772**	**267,627,019,750**
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	**70**	**88,956,168,059**	**153,154,727,448**

Hà Nội, Ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Lê Thị Linh Trang	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 09 – DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 24 ngày 26/6/2023 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 hiện đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho quý 1 năm 2024 như sau:

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

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

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

3.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51% Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
4.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 52,53% Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 52,53%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Địa chỉ: Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 67,65% (*) Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 75,05% (**)

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,65%, trong đó: Tỉ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,5%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,45 % và tỉ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42 %.

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho quý 1 năm 2024 như sau:

1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh Hoạt động chính: Sản xuất kính Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88%
2.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09%
3.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%

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

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

4.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế Hoạt động chính: Dịch vụ Tỷ lệ phần sở hữu: 30% Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30%

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho quý 1 năm 2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

1. Kỳ kế toán

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

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

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho quý 1 năm 2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

2. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

3. Ước tính kế toán

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

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

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

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

a) Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Các khoản cho vay

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

+ Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.

+ Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính, môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là chi phí sửa chữa tòa nhà văn phòng được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và vật tư có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty.

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên

cơ sở ước tính của Ban Tổng giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 5% trên giá trị đã quyết toán. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác xuất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

16.Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều

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

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

kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

19. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền	*64,737,168,059*	*65,652,387,772*
Tiền mặt	7,386,953,880	1,029,270,892
Tiền gửi ngân hàng	57,350,214,179	64,623,116,880
Các khoản tương đương tiền	***24,219,000,000***	***25,219,000,000***
Cộng	**88,956,168,059**	**90,871,387,772**

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/03/2024 VND			01/01/2024 VND		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá trị hợp lý**
a) Chứng khoán kinh doanh	**60,428**	**(45,528)**	**14,900**	**60,428**	**(45,528)**	**14,900**
Tổng giá trị cổ phiếu	***60,428***	***(45,528)***	***14,900***	***60,428***	***(45,528)***	***14,900***
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	(45,528)	14,900	60,428	(45,528)	14,900

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Giá trị ghi sổ**
Ngắn hạn	**32,625,152,702**	**32,625,152,702**	**41,525,152,702**	**41,525,152,702**
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	32,625,152,702	32,625,152,702	41,525,152,702	41,525,152,702
Cộng	**32,625,152,702**	**32,625,152,702**	**41,525,152,702**	**41,525,152,702**

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/03/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	**Lãi/Lỗ lũy kế**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Lãi/Lỗ lũy kế**	**Giá trị ghi sổ**
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2,070,000,000	(741,816,871)	1,328,183,129	2,070,000,000	(741,816,871)	1,328,183,129
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,947,441,732)	2,364,436,768	4,311,878,500	(1,947,441,732)	2,364,436,768
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	1,085,092,082	1,685,092,082	600,000,000	1,085,092,082	1,685,092,082
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1,500,000,000	1,625,071,752	3,125,071,752	300,000,000	1,625,071,752	1,925,071,752
Cộng	**8,481,878,500**	**20,905,231**	**8,502,783,731**	**7,281,878,500**	**20,905,231**	**7,302,783,731**

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

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

Đầu tư vào đơn vị khác	**31/03/2024**			**01/01/2024**		
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá trị ghi sổ**	**Giá gốc**	**Dự phòng**	**Giá gốc ghi sổ**
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	-	59,360,200	59,360,200	-	59,360,200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	(47,103,273)	502,896,727	550,000,000	(47,103,273)	502,896,727
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	699,000,000	-	699,000,000	3,147,000,000	-	3,147,000,000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534,017,688	-	534,017,688	534,017,688	-	534,017,688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000	-	400,000,000
Cộng	**3,242,377,888**	**(260,863,064)**	**2,981,514,824**	**5,690,377,888**	**(260,863,064)**	**5,429,514,824**

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	2,438,703,877	-	3,438,703,877	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13,450,249,021	-	14,119,133,560	-
Công ty CP Môi trường năng lượng Thăng Long	526,546,422	-	1,324,057,479	-
Công ty Cổ Phần Ivland	223,075,063,572	-	244,618,772,302	-
Các đối tượng khác	132,778,339,192	(8,426,282,627)	124,776,533,346	(8,426,282,627)
Cộng	**372,268,902,084**	**(8,426,282,627)**	**388,277,200,564**	**(8,426,282,627)**

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198		4,240,115,198	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại THG	2,198,153,474	-	2,452,762,300	
Công ty TNHH Thiết bị công nghệ Miền	1,330,501,940	-	2,455,411,914	
Các đối tượng khác	18,871,316,754	(695,851,541)	10,465,476,275	(695,851,541)
Cộng	**26,640,087,366**	**(695,851,541)**	**19,613,765,687**	**(695,851,541)**

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

5. Phải thu về cho vay

	31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	**13,495,641,601**	-	**17,651,214,000**	-
Đoàn Văn Vinh	12,544,427,601	-	11,140,000,000	-
Các đối tượng khác	951,214,000	-	6,511,214,000	-
Cộng	**13,495,641,601**	-	**17,651,214,000**	-

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

6. Phải thu khác

		31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a)	**Ngắn hạn**	**63,752,943,947**	**(693,140,333)**	**62,432,647,008**	**(693,140,333)**
	Tạm ứng	***11,184,817,184***	***(2,899,455)***	***10,621,766,692***	***(2,899,455)***
	Các đối tượng khác	11,184,817,184	(2,899,455)	10,621,766,692	(2,899,455)
	Cầm cố, ký cược, ký quỹ	***24,550,000***	-	***24,550,000***	-
	Các đối tượng khác	24,550,000	-	24,550,000	-
	Lãi dự thu	***181,376,712***	-	***1,395,396,896***	-
	Phải thu khác	***52,117,675,514***	***(690,240,878)***	***50,390,933,420***	***(690,240,878)***
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
	Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
	Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
	Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes	11,952,985,372		10,008,766,971	
	Các đối tượng khác	3,376,690,142	(690,240,878)	3,594,166,449	(690,240,878)
	Dư nợ TK 3381	4,129,557			
	Dư nợ TK 3383	97,839,000			
	Dư nợ TK 3388	142,555,980			
b)	**Dài hạn**	**377,080,000**	-	**377,080,000**	-
	Ký cược, ký quỹ	5,200,000	-	5,200,000	-
	Phải thu khác	371,880,000	-	371,880,000	-
	Cộng	**64,130,023,947**	**(693,140,333)**	**62,809,727,008**	**(693,140,333)**

8. Hàng tồn kho

	31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,710,542,414,981	-	1,704,412,529,024	-
Hàng hóa	11,863,300,505	(29,900,824)	11,005,270,971	(29,900,824)
Cộng	**1,722,405,715,486**	**(29,900,824)**	**1,715,417,799,995**	**(29,900,824)**

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2024	**42,581,961,090**	**18,328,235,639**	**25,695,124,445**	**1,780,233,634**	**1,412,160,000**	**89,797,714,808**
Số dư ngày 31/03/2024	**42,581,961,090**	**18,328,235,639**	**25,695,124,445**	**1,780,233,634**	**1,412,160,000**	**89,797,714,808**
Giá trị hao mòn luỹ kế						
Số dư ngày 01/01/2024	**15,310,082,267**	**17,234,357,213**	**18,335,940,300**	**1,488,833,707**	**1,312,619,726**	**53,681,833,213**
Khấu hao trong năm	304,264,480	166,116,204	570,928,115	8,106,061	7,676,412	**1,057,091,272**
Số dư ngày 31/03/2024	**15,614,346,747**	**17,400,473,417**	**18,906,868,415**	**1,496,939,768**	**1,320,296,138**	**54,738,924,485**
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	**27,271,878,823**	**1,093,878,426**	**7,359,184,145**	**291,399,927**	**99,540,274**	**36,115,881,595**
Tại ngày 31/03/2024	**26,967,614,343**	**927,762,222**	**6,788,256,030**	**283,293,866**	**91,863,862**	**35,058,790,323**

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	**3,153,499,999**	**366,516,990**	**3,520,016,989**
Số dư ngày 31/03/2024	**3,153,499,999**	**366,516,990**	**3,520,016,989**
Giá trị hao mòn luỹ kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	**318,054,793**	**318,054,793**
Khấu hao trong năm	-	10,128,601	**10,128,601**
Số dư ngày 31/03/2024	-	**328,183,394**	**328,183,394**
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	**3,153,499,999**	**48,462,197**	**3,201,962,196**
Tại ngày 31/03/2024	**3,153,499,999**	**38,333,596**	**3,191,833,595**

12. Chi phí trả trước

		31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a)	**Ngắn hạn**	**36,042,943,364**	**32,655,423,762**
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1,618,821,360	1,627,657,482
	Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	5,938,803,665	8,355,183,307
	Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	18,185,380,367	12,201,094,641
	Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	7,973,272,987	8,702,276,600
	Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở XH3	1,388,703,989	1,362,771,874
	Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	467,642,000	357,617,000
	Chi phí khác	470,318,996	48,822,858
b)	**Dài hạn**	**7,752,372,474**	**8,463,296,604**
	Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	7,731,954,608	8,443,223,635
	Chi phí trả trước thuê văn phòng	20,417,866	20,072,969
	Cộng	**43,795,315,838**	**41,118,720,366**

13. Phải trả người bán

		31/03/2024 VND		01/01/2024 VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a)	**Ngắn hạn**				
	Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884
	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	9,212,827,146	9,212,827,146	19,205,225,953	19,205,225,953

Công ty TNHH MTV Đầu tư XD Đồng Tiến	4,839,034,273	4,839,034,273	5,642,810,842	5,642,810,842
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	4,684,484,935	4,684,484,935	6,701,224,576	6,701,224,576
Công ty Cổ phần Ivland	241,409,494,419	241,409,494,419	264,692,512,753	264,692,512,753
Công ty Cổ phần Đô thị Nhà Đất	11,217,202,733	11,217,202,733	9,485,159,345	9,485,159,345
Công ty TNHH VN Times	10,043,904,916	10,043,904,916	12,380,703,043	12,380,703,043
Công ty CP dịch vụ đô thị Green Garden	73,274,103	73,274,103	5,895,711,966	5,895,711,966
Các đối tượng khác	82,876,130,712	82,876,130,712	85,722,518,590	85,722,518,590
Cộng	**369,587,329,121**	**369,587,329,121**	**421,509,209,627**	**421,509,209,627**

14. Người mua trả tiền trước

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9,597,565,779	7,948,128,562
Công ty Cổ phần Ivland	5,309,916,004	2,559,240,302
Các đối tượng khác	355,980,420,662	334,834,310,450
Cộng	**370,887,902,445**	**345,341,679,314**

15. Chi phí phải trả

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	67,561,201	925,734,687
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	243,761,503,926	269,963,609,766
Chi phí phải trả khác	13,636,364	121,565,657
Cộng	**243,842,701,491**	**271,010,910,110**

16. Doanh thu chưa thực hiện

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a) Ngắn hạn	**704,178,905**	**777,339,985**
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	704,178,905	726,430,893
Doanh thu nhận trước phí dịch vụ tiện ích	-	50,909,092
b) Dài hạn	**15,134,945,084**	**15,216,400,461**
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng:	15,134,945,084	15,216,400,461
Cộng	**15,839,123,989**	**15,993,740,446**

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

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/03/2024	Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay	**243,450,905,629**	**39,925,712,031**	**46,034,820,971**	**249,560,014,569**	**249,560,014,569**
Vay ngắn hạn	***159,857,029,567***	***39,925,712,031***	***18,110,620,971***	***138,041,938,507***	***138,041,938,507***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	73,165,951,388	25,522,181,210	7,551,082,302	55,194,852,480	55,194,852,480
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đông Đô - PGD Giảng Võ	779,937,750		420,062,250	1,200,000,000	1,200,000,000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	1,405,863,581	730,000,000	930,136,419	1,606,000,000	1,606,000,000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex	3,600,000,000	-		3,600,000,000	3,600,000,000
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng	6,400,000,000	-	-	6,400,000,000	6,400,000,000
Các cá nhân	74,505,276,848	13,673,530,821	9,209,340,000	70,041,086,027	70,041,086,027
Đào Ngọc Thanh	*34,438,157,092*	*3,828,757,092*		*30,609,400,000*	*30,609,400,000*
Đặng Thu Vịnh	*24,889,315,157*	*605,433,729*	-	*24,283,881,428*	*24,283,881,428*
Đinh Thị Minh Hằng	*785,300,000*		*560,000,000*	*1,345,300,000*	*1,345,300,000*
Cá nhân khác	*14,392,504,599*	*650,000,000*	*60,000,000*	*13,802,504,599*	*13,802,504,599*
Vay dài hạn đến hạn trả	***83,593,876,062***	-	***27,924,200,000***	***111,518,076,062***	***111,518,076,062***
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	83,593,876,062		27,924,200,000	111,518,076,062	111,518,076,062

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

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

b) Vay dài hạn	**169,572,910,853**	**44,578,096,188**	**2,046,040**	**124,996,860,705**	**124,996,860,705**
Vay dài hạn ngân hàng	**167,463,369,509**	**44,537,175,407**	**-**	**122,926,194,102**	**122,926,194,102**
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	167,463,369,509	44,537,175,407		122,926,194,102	122,926,194,102
Vay dài hạn cá nhân	***2,109,541,344***	***40,920,781***	***2,046,040***	***2,070,666,603***	***2,070,666,603***
Vay các cá nhân khác	2,109,541,344	40,920,781	2,046,040	2,070,666,603	2,070,666,603
Đặng Thị Lê Anh	*996,766,094*	*19,511,011*	*975,551*	*978,230,634*	*978,230,634*
Lương Ngọc Huyền	*1,112,775,250*	*21,409,770*	*1,070,489*	*1,092,435,969*	*1,092,435,969*
Cộng	**413,023,816,482**	**84,503,808,219**	**46,036,867,011**	**374,556,875,274**	**374,556,875,274**

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

18. Phải trả khác

		31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
a)	**Ngắn hạn**	***56,055,635,114***	**61,746,186,210**
	Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	385,861,899	716,579,399
	Dư có TK 138	118,620,898	
	Dư có TK 141	1,447,391,084	
	Phải trả, phải nộp khác	54,103,761,233	61,029,606,811
	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, phải nộp khác	*9,753,761,233*	*13,879,606,811*
	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	*12,562,000,000*	*15,362,000,000*
b)	**Dài hạn**	**18,014,797,743**	**14,949,806,344**
	Nhận ký cược, ký quỹ	16,000,000	16,000,000
	Chi phí bảo trì căn hộ	8,929,629,998	8,754,353,112
	Các khoản phải trả, phải nộp khác	9,069,167,745	6,179,453,232
	Đào Ngọc Thanh	*5,476,462,654*	*5,476,462,654*
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	*204,000,000*	*204,000,000*
	Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam	*48,950,705*	*48,950,705*
	Các khoản phải trả khác	*3,339,754,386*	*450,039,873*
	Cộng	**74,070,432,857**	**76,695,992,554**

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

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2023	**255,537,400,000**	**509,724,891**	**1,888,139,668**	**312,109,732,396**	**206,016,011,060**	**776,061,008,015**
Tăng vốn năm nay	56,209,790,000	-	1,749,372,888	-	24,948,790,000	**82,907,952,888**
Lãi trong năm trước	-	-	-	53,353,793,809	26,938,348,803	**80,292,142,612**
Phân phối các quỹ	-	-	-	(59,970,685,796)	(11,324,057,976)	**(71,294,743,772)**
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(59,539,790,000)	1,580,627,112	**(57,959,162,888)**
Giảm do nhận cổ tức					(25,882,783,000)	**(25,882,783,000)**
Tăng do cổ tức trả cho các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	-	-	-	2,370,643,280	(2,700,317,246)	**(329,673,966)**
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(539,660,303)	**(539,660,303)**
Tăng khác	-	-	-	5,836,384,222	(4,447,172,743)	**1,389,211,479**
Số dư ngày 31/12/2023	**311,747,190,000**	**509,724,891**	**3,637,512,556**	**254,160,077,911**	**214,589,785,707**	**784,644,291,065**
Tăng vốn năm nay	-			-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	2,563,826,754	1,517,925,449	**4,081,752,203**
Điều chỉnh tăng/giảm khác	-	-	-	3,955,095,752	(2,767,690,989)	**1,187,404,763**
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát					(231,168,188)	**(231,168,188)**
Số dư ngày 31/03/2024	**311,747,190,000**	**509,724,891**	**3,637,512,556**	**260,679,000,417**	**213,108,851,979**	**789,682,279,843**

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

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	**311,747,190,000**	**311,747,190,000**
Vốn góp đầu năm	311,747,190,000	255,537,400,000
Vốn góp tăng trong năm	-	56,209,790,000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	311,747,190,000	311.747,190,000

d) Cổ phiếu

	31/03/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31,174,719	31,174,719
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	31,174,719	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	*31,174,719*	*31,174,719*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31,174,719	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	*31,174,719*	*31,174,719*

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

e) Các quỹ của công ty

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/03/2024
Quỹ đầu tư phát triển	52,215,071,079	-	-	52,215,071,079
Cộng	**52,215,071,079**	**-**	**-**	**52,215,071,079**

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

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty mẹ	2,563,826,754	13,453,854,545
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	2,563,826,754	13,453,854,545
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31,174,719	25,553,740
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	82	526

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

VIII Những thông tin khác

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch HĐQT
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

b) Số dư với các bên liên quan

	31/03/2024 VND	01/01/2024 VND
Bán hàng	**266,474,289**	**2,523,922,075**
Công ty TNHH BMS Thành Nam	34,004,008	170,396,495
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	169,039,923	2,117,912,601
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	63,430,358	235,612,979
Mua hàng	**663,816,543**	**18,445,945,741**
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	565,286,966	4,089,404,307
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	98,529,577	14,356,541,434
Phải thu khách hàng	**5,698,032,501**	**6,048,708,101**
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	1,083,118,338	1,445,097,172
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2,114,914,163	2,103,610,929
Tạm ứng	**5,839,683,811**	**5,835,111,171**
Ông Đoàn Văn Tuấn	121,100,000	121,100,000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5,183,583,811	5,179,011,171
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	520,000,000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15,000,000	15,000,000

Mẫu số B09a - DN/HN

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

Phải trả người bán	**21,556,351,812**	**28,962,560,265**
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8,408,628,217	5,895,711,966
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	9,286,101,249	19,205,225,953
Người mua trả tiền trước	**8,813,965,779**	**7,951,820,782**
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8,813,965,779	7,948,128,562
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tự lập .

Hà Nội, Ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc
Lê Thị Linh Trang	Trần Trọng Đại	Đinh Thị Minh Hằng