

Số: 122/2024/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
giữa niên độ Quý II năm 2024 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 29 tháng 07 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 Ủy Ban và Quý Sở.

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

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giữa niên độ Công ty mẹ Quý II năm 2023 là: **60.458.720.255 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giữa niên độ Công ty mẹ Quý II năm 2024 là: **600.627.312 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính giữa niên độ Công ty mẹ Quý II năm 2024 giảm: **59.858.092.943 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý II/2024	Quý II/2023	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3,168,480,412	2,223,083,722	945,396,690
2	Doanh thu hoạt động tài chính	1,148,655,554	60,863,080,246	(59,714,424,69)
3	Chi phí tài chính	1,124,227,882	(1,971,783,249)	3,096,011,131
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2,609,080,913	4,678,858,801	(2,069,777,888)
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành		3,231,128	(3,231,128)

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

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		403,104,733,833	416,586,133,688
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	23,124,106,767	12,164,603,148
1 Tiền	111		23,124,106,767	12,164,603,148
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	10,600	7,900,014,900
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(49,828)	(45,528)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7,900,000,000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		335,424,732,473	352,601,635,489
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	267,744,125,164	289,844,151,733
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	12,692,778,454	9,235,101,804
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	61,421,925,351	59,956,478,448
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6,434,096,496)	(6,434,096,496)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	43,966,283,676	43,239,265,855
1 Hàng tồn kho	141		43,966,283,676	43,239,265,855
V Tài sản ngắn hạn khác	150		589,600,317	680,614,296
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		19,407,890	48,822,858
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		570,192,427	631,791,438
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		267,446,724,918	269,688,609,327
I Các khoản phải thu dài hạn	210		204,000,000	204,000,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	204,000,000	204,000,000
II Tài sản cố định	220		31,056,168,173	32,353,919,805
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	27,881,495,146	29,170,624,278
- Nguyên giá	222		68,772,844,803	68,772,844,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40,891,349,657)	(39,602,220,525)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,174,673,027	3,183,295,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(122,795,962)	(114,173,462)
IV Tài sản dở dang dài hạn	240	V.8.	-	-
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	234,454,976,653	235,470,421,465
1 Đầu tư vào công ty con	251		229,684,737,444	229,200,127,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8,481,878,500	7,281,878,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,603,377,888	5,690,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6,315,017,179)	(6,701,962,367)
V Tài sản dài hạn khác	260		1,731,580,092	1,660,268,057
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1,731,580,092	1,660,268,057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		670,551,458,751	686,274,743,015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 2 năm 2024

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		228,949,583,570	239,573,503,442
I Nợ ngắn hạn	310		205,379,197,476	212,730,770,250
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	51,176,877,641	86,538,190,696
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	3,520,342,151	7,406,403,289
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	830,116,984	1,060,792,811
4 Phải trả người lao động	314		1,837,204,412	3,037,803,496
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	39,892,681	448,683,623
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		704,123,694	842,374,353
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	57,313,800,443	39,838,396,601
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	65,726,373,987	55,194,852,480
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24,230,465,483	18,363,272,901
II Nợ dài hạn	330		23,570,386,094	26,842,733,192
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	18,821,770,746	19,042,653,230
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2,599,462,664	5,729,413,359
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	2,149,152,684	2,070,666,603
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		441,601,875,181	446,701,239,573
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	441,601,875,181	446,701,239,573
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		374,089,820,000	311,747,190,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374,089,820,000	311,747,190,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		31,043,789,307	24,994,890,445
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		35,958,540,983	109,449,434,237
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35,009,006,513	48,960,445,620
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		949,534,470	60,488,988,617
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		670,551,458,751	686,274,743,015

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2024

Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	QUÝ II NĂM 2024		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	37,308,301,863	34,083,034,680	70,495,911,483	52,189,908,195	
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		37,308,301,863	34,083,034,680	70,495,911,483	52,189,908,195	
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	34,139,821,451	31,859,950,958	64,131,936,685	46,107,863,359	
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3,168,480,412	2,223,083,722	6,363,974,798	6,082,044,836	
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1,148,655,554	60,863,080,246	1,926,485,588	60,871,797,053	
7	Chi phí tài chính	22	VI.4.	1,124,227,882	(1,971,783,249)	2,454,949,971	(562,700,286)	
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,443,678,556	820,037,639	2,841,895,159	2,226,097,622	
8	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,609,080,913	4,678,858,801	4,691,390,777	7,257,465,746	
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		583,827,171	60,379,088,416	1,144,119,638	60,259,076,429	
11	Thu nhập khác	31		-	181,818,182	-	181,818,182	
12	Chi phí khác	32		36,896,347	98,955,215	81,558,903	98,955,215	
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(36,896,347)	82,862,967	(81,558,903)	82,862,967	
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		546,930,824	60,461,951,383	1,062,560,735	60,341,939,396	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 2 năm 2024

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Quý 2 năm 2024

15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	(53,696,488)	3,231,128	113,026,265	
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		600,627,312	60,458,720,255	949,534,470	60,341,939,396
(60=50-51-52)							

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng Giám Đốc



Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 2 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/06/2023
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1,062,560,735	60,341,939,396
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		1,297,751,632	1,486,456,785
- Các khoản dự phòng	03		(386,940,888)	(2,405,570,370)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,926,485,588)	(60,871,797,053)
- Chi phí lãi vay	06		2,841,895,159	2,226,097,622
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2,888,781,050	777,126,380
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		17,238,502,027	62,487,068,064
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(727,017,821)	14,901,208,170
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(27,147,888,762)	(55,166,295,642)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(41,897,067)	167,257,276
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2,841,895,159)	(2,149,529,241)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(66,257,545)	(5,102,558,217)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(181,706,280)	(1,314,258,161)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10,879,379,557)	14,600,018,629
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		-	(290,636,816)
2 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7,900,000,000	-
3 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,684,610,000)	(59,851,470,000)
4 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3,087,000,000	260,000
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1,926,485,588	60,871,797,053
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11,228,875,588	729,950,237
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		47,043,026,684	45,716,023,997
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(36,433,019,096)	(76,425,020,990)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		10,610,007,588	(30,708,996,993)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		10,959,503,619	(15,379,028,127)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,164,603,148	22,617,789,777
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		23,124,106,767	7,238,761,650

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Theo thông báo số 3466/UBCL-QLCB về việc tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của CSC, UBCK đề nghị Công ty công bố thông tin và thực hiện việc phát hành cổ phiếu theo quy định tại Điều 69 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/05/2024 và Thông báo số 77/2024/CV-CNG về việc thông báo chốt danh sách cổ đông để trả cổ tức bằng cổ phiếu ngày 03/06/2024 chốt ngày đăng ký cuối cùng để lập danh sách người sở hữu chứng khoán CSC để trả cổ tức năm 2023 bằng cổ phiếu là ngày 14/06/2024. Khi đó vốn điều lệ của Công ty tăng lên là: 374.089.320.000 VND (Ba trăm bảy mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, ba trăm hai mươi nghìn đồng ./.).

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Trụ sở Công ty tại: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

***) Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh thương mại
5	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	CM3-03 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thủy Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên	67.60%	75.05%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,60%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,45%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,45 % và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42 %.

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ**6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	394,996,577	366,957,741
Tiền mặt	22,729,110,190	11,797,645,407
Tiền gửi ngân hàng		
Cộng	23,124,106,767	12,164,603,148

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

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

2 - Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

		30/06/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a,	Chứng khoán kinh doanh	60,428	10,600	(49,828)	60,428	14,900	(45,528)
	Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	10,600	(49,828)	60,428	14,900	(45,528)
	GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	10,600	(49,828)	60,428	14,900	(45,528)
b,	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	30/06/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ		
	b1, Ngắn hạn	-	-	7,900,000,000	7,900,000,000		
	- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm			7,900,000,000	7,900,000,000		
c,	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
	+ Đầu tư vào công ty con	229,684,737,444	(3,559,717,687)	229,200,127,444	(3,755,699,816)		
	Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	(1,136,431,380)	6,781,860,332	(1,302,670,917)		
	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	5,100,000,000	(2,423,286,307)	5,100,000,000	(2,453,028,899)		
	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	4,463,000,000	-	4,335,000,000	-		
	Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	3,860,627,112	-	3,504,017,112	-		
	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	209,479,250,000	-	209,479,250,000	-		
	+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	8,481,878,500	(2,494,436,428)	7,281,878,500	(2,685,399,487)		
	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	(737,955,874)	2,070,000,000	(737,955,874)		
	Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,756,480,554)	4,311,878,500	(1,947,443,613)		
	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	-	600,000,000	-		
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1,500,000,000	-	300,000,000	-		
	+ Đầu tư vào đơn vị khác	2,603,377,888	(260,863,064)	5,690,377,888	(260,863,064)		
	Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	-	59,360,200	-		
	Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	(47,103,273)	550,000,000	(47,103,273)		
	Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	60,000,000	-	3,147,000,000	-		
	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	-	534,017,688	-		
	Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	-		
	Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(213,759,791)	500,000,000	(213,759,791)		
	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	-		
	Cộng	240,769,993,832	(6,315,017,179)	242,172,383,832	(6,701,962,367)		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Đơn vị tính: VND

3. Phải thu khách hàng

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	2,438,703,877	-	3,438,703,877	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13,318,067,285	-	13,986,951,824	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	10,137,413,410	-	4,430,110,839	-
Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long	526,546,422	-	1,324,057,479	-
Công ty cổ phần Ivland	216,381,543,297	-	241,166,317,769	-
Các đối tượng khác	24,941,850,873	(6,434,096,496)	25,498,009,945	(6,434,096,496)
Cộng	267,744,125,164	(6,434,096,496)	289,844,151,733	(6,434,096,496)

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a, Trả trước cho người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại THG	1,607,132,036	2,452,762,300
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	4,240,115,198
Các đối tượng khác	6,845,531,220	2,542,224,306
Cộng	12,692,778,454	9,235,101,804

5. Phải thu khác

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn				
Tạm ứng	61,421,925,351	-	59,956,478,448	-
Đình Thị Minh Hằng	6,115,529,994	-	5,766,194,422	-
Xí nghiệp 10	1,660,825,659	-	1,626,253,019	-
Các đối tượng khác	1,173,826,081	-	1,173,826,081	-
Phải thu khác TK 13881	3,280,878,254	-	2,966,115,322	-
Công ty TNHH TMV ĐT & PT BB	55,302,265,800	-	54,185,271,839	-
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê		-		-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5,928,485,042	-	5,958,212,315	-
Các đối tượng khác	12,585,780,758	-	11,439,059,524	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557	-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383		-	882,630	-
b, Dài hạn	204,000,000	-	204,000,000	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	204,000,000	-
Cộng	61,625,925,351	-	60,160,478,448	-

Đơn vị tính: VND

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10,065,609,655	-	10,065,609,655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	33,900,674,021	-	33,173,656,200	-
Cộng	43,966,283,676	-	43,239,265,855	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý 2 năm 2024

Mẫu số B 09a -DN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội

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

Đơn vị tính: VND

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư ngày 01/01/2024	41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,772,844,803
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 30/06/2024	41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,772,844,803
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ						
Số dư ngày 01/01/2024	14,773,961,874	11,803,978,424	10,416,836,327	1,318,443,900	1,289,000,000	39,602,220,525
Khấu hao trong kỳ	608,528,958	236,025,476	428,362,576	16,212,122	-	1,289,129,132
Số dư ngày 30/06/2024	15,382,490,832	12,040,003,900	10,845,198,903	1,334,656,022	1,289,000,000	40,891,349,657
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2024	26,918,013,586	1,101,427,366	1,103,467,804	47,715,522	-	29,170,624,278
Tại ngày 30/06/2024	26,309,484,628	865,401,890	675,105,228	31,503,400	-	27,881,495,146

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND
			Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Mua trong kỳ			
Số dư ngày 30/06/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	114,173,462	114,173,462
Khấu hao trong kỳ	-	8,622,500	8,622,500
Số dư ngày 30/06/2024	-	122,795,962	122,795,962
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	3,153,499,999	29,795,528	3,183,295,527
Tại ngày 30/06/2024	3,153,499,999	21,173,028	3,174,673,027

11. Chi phí trả trước

	30/06/2024	01/01/2024
	VND	VND
a, Ngắn hạn	19,407,890	48,822,858
Chi phí trả trước khác	19,407,890	48,822,858
b, Dài hạn	1,731,580,092	1,660,268,057
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1,731,580,092	1,660,268,057
Cộng	1,750,987,982	1,709,090,915

12. Phải trả người bán

	30/06/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại COTANA	-	-	243,660,768	243,660,768
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	-	-	5,339,034,273	5,339,034,273
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	7,995,098,897	7,995,098,897	19,003,889,053	19,003,889,053
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	3,632,909,745	3,632,909,745	6,701,224,576	6,701,224,576
Công ty TNHH TM và DV Hoàng Huy Khánh	106,136,103	106,136,103	200,928,303	200,928,303
Phải trả cho các đối tượng khác	34,211,757,012	34,211,757,012	49,818,477,839	49,818,477,839
Cộng	51,176,877,641	51,176,877,641	86,538,190,696	86,538,190,696

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

13. Người mua trả tiền trước		30/06/2024	01/01/2024
		VND	VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		3,365,121,079	7,164,528,562
Các đối tượng khác		155,221,072	241,874,727
Cộng		3,520,342,151	7,406,403,289

14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước				Đơn vị tính: VND
	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/06/2024
Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	846,848,751	915,404,079	1,146,086,662	616,166,168
Thuế thu nhập cá nhân	213,944,060	44,205,783	44,199,027	213,950,816
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Cộng	1,060,792,811	962,609,862	1,193,285,689	830,116,984
b, Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	466,845,640	113,026,265	66,257,545	420,076,920
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164,945,798	59,029,318	44,199,027	150,115,507
Cộng	631,791,438	172,055,583	110,456,572	570,192,427

15. Chi phí phải trả		30/06/2024	01/01/2024
		VND	VND
Ngắn hạn			
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành		39,892,681	448,683,623
Cộng		39,892,681	448,683,623

16. Phải trả khác		30/06/2024	01/01/2024
		VND	VND
a, Ngắn hạn			
Kinh phí công đoàn		109,955,120	97,711,120
Dư có TK 138		100,322,215	126,494,541
Dư có TK 141		3,117,513,019	1,922,705,518
Nguyễn Văn Dân		479,917,104	479,917,104
Các đối tượng khác		2,637,595,915	1,442,788,414
Phải trả khác		53,986,010,089	37,691,485,422
Phạm Mạnh Long		25,804,500,000	25,804,500,000
Đào Ngọc Thanh		17,264,000,000	
Lê Thị Vân Anh		5,983,500,000	5,983,500,000
Các khoản phải trả khác		4,934,010,089	5,903,485,422
b Dài hạn			
Ông Đào Ngọc Thanh		2,389,462,654	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 Sân BĐS Thành Nam		6,000,010	48,950,705
Cộng		59,913,263,107	45,567,809,960

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
a Ngắn hạn	704,123,694	842,374,353
Tiền thuê văn phòng nhận trước	704,123,694	842,374,353
b Dài hạn	18,821,770,746	19,042,653,230
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18,821,770,746	19,042,653,230
Đỗ Văn Bình	2,796,053,943	2,837,786,091
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,669,185,379	1,694,863,379
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	372,712,955	378,446,955
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,065,678,789	1,082,073,845
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,397,968,637	3,449,190,637
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	660,703,916	670,868,590
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,295,663,349	2,317,006,883
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	815,800,278	827,976,402
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,090,689,508	1,106,968,456
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,657,313,992	4,677,471,992
Cộng	19,525,894,440	19,885,027,583

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

18. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2024				01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Số có khả năng trả nợ		Trong kỳ		Số có khả năng trả nợ		
	Giá trị		Tăng	Giảm	Giá trị		
a,							
Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	65,726,373,987	65,726,373,987	46,960,409,756	36,428,888,249	55,194,852,480	55,194,852,480	
	65,726,373,987	65,726,373,987	46,960,409,756	36,428,888,249	55,194,852,480	55,194,852,480	
	65,726,373,987	65,726,373,987	46,960,409,756	36,428,888,249	55,194,852,480	55,194,852,480	
b,							
Vay dài hạn							
Vay dài hạn cá nhân							
Đặng Thị Lê Anh	2,149,152,684	2,149,152,684	82,616,928	4,130,847	2,070,666,603	2,070,666,603	
	2,149,152,684	2,149,152,684	82,616,928	4,130,847	2,070,666,603	2,070,666,603	
	1,015,652,764	1,015,652,764	39,391,716	1,969,586	978,230,634	978,230,634	
Lương Ngọc Huyền	1,133,499,920	1,133,499,920	43,225,212	2,161,261	1,092,435,969	1,092,435,969	
Cộng	67,875,526,671	67,875,526,671	47,043,026,684	36,433,019,096	57,265,519,083	57,265,519,083	

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

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

19. Vốn chủ sở hữu					Đơn vị tính: VND	
a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu						
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng		
Số dư tại ngày 01/01/2023	255,537,400,000	509,724,891	119,815,023,712	375,862,148,603		
- Tăng vốn trong năm trước	56,209,790,000	-	-	56,209,790,000		
- Lãi trong năm trước	-	-	60,488,988,617	60,488,988,617		
- Phân phối các quỹ	-	-	(56,209,790,000)	(56,209,790,000)		
- Chia cổ tức	-	-	(14,644,788,092)	(14,644,788,092)		
Số dư tại ngày 31/12/2023	311,747,190,000	509,724,891	109,449,434,237	421,706,349,128		
- Tăng vốn trong kỳ này	62,342,630,000	-	-	62,342,630,000		
- Lãi trong kỳ này	-	-	949,534,470	949,534,470		
- Tăng khác	-	-	-	-		
- Trích quỹ	-	-	(12,097,797,724)	(12,097,797,724)		
- Giảm khác	-	-	-	-		
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(62,342,630,000)	(62,342,630,000)		
Số dư tại ngày 30/06/2024	374,089,820,000	509,724,891	35,958,540,983	410,558,085,874		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	374,089,820,000	311,747,190,000
Vốn góp đầu năm	311,747,190,000	255,537,400,000
Vốn góp tăng trong năm	62,342,630,000	56,209,790,000
Vốn góp cuối năm	374,089,820,000	311,747,190,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62,342,630,000	56,209,790,000

d, Cổ phiếu

	30/06/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37,408,982	31,174,719
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37,408,982	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	31,174,719
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37,408,982	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	31,174,719
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e, Các quỹ của công ty

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2024	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	30/06/2024
Quỹ đầu tư phát triển	24,994,890,445	6,048,898,862	-	31,043,789,307
Cộng	24,994,890,445	6,048,898,862	-	31,043,789,307

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

	01/01/2024 đến 30/06/2024	01/01/2023 đến 30/06/2023
	VND	VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	66,669,481,280	48,597,605,999
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,826,430,203	3,592,302,196
Cộng	70,495,911,483	52,189,908,195
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hợp đồng xây dựng	62,125,288,258	43,734,849,181
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2,006,648,427	2,373,014,178
Cộng	64,131,936,685	46,107,863,359
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	785,985,001	13,180,053
Lãi bán các khoản đầu tư	79,661,037	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1,060,839,550	60,858,617,000
Cộng	1,926,485,588	60,871,797,053

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

4. Chi phí tài chính	01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Lãi tiền vay	2,841,890,859	2,226,097,622
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	52,000,617
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(386,940,888)	(2,840,798,525)
Cộng	2,454,949,971	(562,700,286)

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	01/01/2023 đến 30/06/2023 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	1,062,560,735	60,341,939,396
Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	1,060,839,550	60,858,617,000
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	563,410,140	365,194,952
Các khoản điều chỉnh khác làm tăng thu nhập tính thuế	-	(2,297,982,469)
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	565,131,325	(2,449,465,121)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	113,026,265	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	113,026,265	0

6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.	

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kết thúc ngày 30/06/2023.

2 Nghiệp vụ và số dự với các bên liên quan

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

a, **Danh sách các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	Công ty con
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết

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

Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden

Ông Đào Ngọc Thanh

Ông Đoàn Văn Tuấn

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương.

Ông Trần Trọng Đại

Công ty liên kết

Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc tài chính

Phó Tổng Giám đốc phụ trách nhân sự

Kế toán trưởng

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

	01/01/2024 đến 30/06/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Doanh thu	15,312,093,527	2,608,149,189
Công ty CP Xây dựng Cotana	92,494,405	1,187,526,298
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	57,152,303	100,568,005
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	217,530,016	290,909,405
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	459,847,948	117,112,034
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	14,332,422,788	322,727,273
Công ty TNHH BMS Thành Nam	66,310,976	94,840,599
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	86,335,091	116,829,211
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden		377,636,364
Mua hàng	15,879,645,184	5,844,570,679
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6,272,100,940	541,197,272
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	8,831,301,867	4,275,376,978
Công ty CP Xây dựng Cotana		-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	9,050,555	348,270,601
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	565,286,966	295,673,228
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	201,904,856	384,052,600
Vay trong kỳ	0	8,589,340,000
Ông Trần Trọng Đại		8,589,340,000
Số dư với các bên liên quan	30/06/2024 VND	01/01/2024 VND
Các khoản phải thu khách hàng	17,085,723,771	11,314,723,139
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	353,586,789	246,386,611
Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	460,277,545	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	538,014,149	959,374,833
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	10,137,413,410	4,430,110,839
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,796,179,515	1,880,652,297
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	10,495,406	8,441,602
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA	206,638,619	206,638,619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,083,118,338	1,083,118,338
Các khoản Phải thu khác	6,233,612,315	6,233,612,315
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268,100,000	268,100,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5,958,212,315	5,958,212,315

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Phải trả người bán	12,566,432,888	26,139,316,637
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	-	1,786,456,140
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	7,995,098,897	19,003,889,053
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana		243,660,768
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CP Xây dựng Cotana	81,741,375	81,741,375
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	4,404,590	719,531,705
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	623,565,680	442,415,250
Người mua trả tiền trước	3,365,121,079	7,168,220,782
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3,365,121,079	7,164,528,562
Doanh thu chưa thực hiện	3,937,188,899	3,995,160,629
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,720,541,387	1,746,219,387
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	681,033,256	691,197,930
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	384,180,963	389,914,963
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,098,468,893	1,114,863,949
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52,964,400	52,964,400

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính giữa niên độ từ ngày 01/01/2023 đến 30/06/2023 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 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