

Số : 137/2024/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC  
Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2024 so  
với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2024

**Kính gửi:**

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã soát xét năm 2023 là:  
**30.411.711.611 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã soát xét năm 2024 là:  
**10.060.618.345 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã soát xét năm 2024 của công ty giảm: **20.351.093.266 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Bán niên soát xét năm 2024	Bán niên soát xét năm 2023	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	44,961,528,121	64,401,941,150	(19,440,413,029)
2	Doanh thu tài chính	2,385,920,073	4,929,019,195	(2,543,099,122)
3	Chi phí tài chính	5,751,267,857	4,643,862,599	1,107,405,258
4	Chi phí bán hàng	10,336,693,796	10,248,408,063	88,285,733
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15,510,075,189	18,631,018,255	(3,120,943,066)
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	4,631,126,603	9,225,237,461	(4,594,110,858)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã soát xét 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 Chi Minh Hằng*

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024



# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

---

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 47

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

### Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

#### Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch (Hết nhiệm kỳ từ ngày 26/4/2024)
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2024)
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên

#### Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc nhân sự
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, 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 hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ 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 giữa niên độ. Ban Tổng giám

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

đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

*Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**



**Đinh Thị Minh Hằng**  
Phó Tổng giám đốc  
(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG ngày 02/01/2024)  
*Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024*

Số: 2808.09 -24/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 8 năm 2024

**BÁO CÁO SOÁT XÉT**  
**THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2024, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.



**Trần Quốc Tuấn**  
Tổng Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.381.522.222.887</b>	<b>2.368.906.495.267</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>96.268.288.380</b>	<b>90.871.387.772</b>
1. Tiền	111		71.049.288.380	65.652.387.772
2. Các khoản tương đương tiền	112		25.219.000.000	25.219.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>32.635.010.600</b>	<b>41.525.167.602</b>
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		32.635.000.000	41.525.152.702
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>461.157.305.562</b>	<b>478.159.552.758</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	363.027.723.598	388.277.200.564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	21.409.439.678	19.613.765.687
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	24.455.448.147	17.651.214.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	62.002.771.463	62.432.647.008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9.738.077.324)	(9.815.274.501)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8.</b>	<b>1.748.922.741.508</b>	<b>1.715.387.899.171</b>
1. Hàng tồn kho	141		1.748.969.110.139	1.715.417.799.995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(46.368.631)	(29.900.824)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>42.538.876.837</b>	<b>42.962.487.964</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	31.088.963.362	32.655.423.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		9.959.626.048	8.677.058.422
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1.490.287.427	1.630.005.780
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>62.273.501.044</b>	<b>66.991.032.232</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>377.080.000</b>	<b>377.080.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	377.080.000	377.080.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>37.159.799.619</b>	<b>39.317.843.791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	33.978.094.625	36.115.881.595
- Nguyên giá	222		88.711.216.626	89.797.714.808
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.733.122.001)	(53.681.833.213)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3.181.704.994	3.201.962.196
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(338.311.995)	(318.054.793)
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>11.213.533.458</b>	<b>12.732.298.555</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.947.182.284	7.302.783.731
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.603.377.888	5.690.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(337.026.714)	(260.863.064)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>13.523.087.967</b>	<b>14.563.809.886</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	6.675.711.078	8.463.296.604
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.847.376.889	6.100.513.282
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2.443.795.723.931</b>	<b>2.435.897.527.499</b>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

Mẫu số B 01a- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2024  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2024	01/01/2024
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.603.148.413.304</b>	<b>1.599.038.165.355</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.356.676.807.144</b>	<b>1.442.499.800.376</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	370.100.706.548	421.509.209.627
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	369.159.171.807	345.341.679.314
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	6.097.264.444	25.340.888.570
4. Phải trả người lao động	314		3.862.696.315	5.965.052.663
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	220.451.508.536	271.010.910.110
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	635.452.962	777.339.985
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	101.509.176.737	61.746.186.210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	219.387.256.614	249.560.014.569
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	304.512.698	1.824.894.388
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		65.169.060.483	59.423.624.940
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>246.471.606.160</b>	<b>156.538.364.979</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	15.053.489.707	15.216.400.461
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	12.510.300.572	14.949.806.344
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	216.439.214.494	124.996.860.705
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17.	2.468.601.387	1.375.297.469
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>840.647.310.627</b>	<b>836.859.362.144</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>840.647.310.627</b>	<b>836.859.362.144</b>
1. Vốn góp 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
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.315.012.556	3.637.512.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		58.247.656.178	52.215.071.079
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		180.036.307.961	254.160.077.911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		173.902.744.146	199.941.562.390
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.133.563.815	54.218.515.521
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		221.448.789.041	214.589.785.707
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.443.795.723.931</b>	<b>2.435.897.527.499</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)



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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 30/6/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	179.643.510.348	187.626.369.928
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		179.643.510.348	187.626.369.928
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	134.681.982.227	123.224.428.778
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		44.961.528.121	64.401.941.150
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	2.385.920.073	4.929.019.195
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	5.751.267.857	4.643.862.599
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.660.965.797	4.643.861.149
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		444.398.553	985.746.416
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	10.336.693.796	10.248.408.063
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	15.510.075.189	18.631.018.255
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		16.193.809.905	36.793.417.844
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	685.650.674	1.410.096.156
13. Chi phí khác	32	VI.6.	2.934.579.238	161.590.515
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(2.248.928.564)	1.248.505.641
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		13.944.881.341	38.041.923.485
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	4.631.126.603	9.225.237.461
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(746.863.607)	(1.595.025.587)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		10.060.618.345	30.411.711.611
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.133.563.815	19.236.144.344
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.927.054.530	11.175.567.267
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	196	720

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 30/6/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.944.881.341	38.041.923.485
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.158.044.172	2.443.290.492
- Các khoản dự phòng	03		(411.639.192)	1.146.214.000
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(1.321.555)	(27.720)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.838.087.980)	(5.914.737.891)
- Chi phí lãi vay	06		5.660.965.797	4.643.861.149
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		18.512.842.583	40.360.523.515
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		21.459.457.081	45.935.369.457
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(33.551.310.144)	(1.289.249.814)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(44.809.564.811)	(85.574.592.002)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		3.354.045.926	(44.732.110.434)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(5.546.231.596)	(4.519.037.892)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.486.748.773)	(70.548.887.860)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(303.463.319)	(1.685.328.402)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		<i>(63.370.973.053)</i>	<i>(122.053.313.432)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(290.636.816)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		9.090.909	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(19.920.000.000)	(18.630.846.575)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		23.950.152.702	5.935.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1.200.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3.087.000.000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.591.300.661	3.783.013.105
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		<i>7.517.544.272</i>	<i>(9.203.470.286)</i>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		765.390.000	24.948.790.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		167.021.436.861	80.390.446.836
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(105.751.841.027)	(138.384.973.273)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(785.978.000)	(27.602.558.880)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		<i>61.249.007.834</i>	<i>(60.648.295.317)</i>

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 30/6/2024

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		5.395.579.053	(191.905.079.035)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		90.871.387.772	267.627.019.750
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		1.321.555	27.720
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	96.268.288.380	75.721.968.435

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)

Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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

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

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/6/1993 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-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 24 lần thay đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 24 ngày 26/6/2023 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).

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; Đầu tư và Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;

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

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

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

**5. Cấu trúc Tập đoàn**

**Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 như sau:**

1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. 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%

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

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

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 2. | Công ty CP Xây dựng Cotana                                  | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%   |
| 3. | Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana                           | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>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, Tp. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%                                      |
| 5. | Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế<br>Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 67,60% (*)<br>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 67,60%, 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 1,454%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,454% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,423%.

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

**Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 như sau:**

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 1. | Công ty TNHH Kính Thành Nam                 | Địa chỉ: KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh<br>Hoạt động chính: Sản xuất kính<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%<br>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, Tp. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%<br>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, Tp. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%<br>Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%    |

**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)

4. Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thụy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế  
Hoạt động chính: Dịch vụ quản lý Khu đô thị  
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.

**6. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2024 của Công ty mẹ và các công ty con là 165 người.

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

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

**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 giữa niên độ.

**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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024. 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.

**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)

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

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

**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. Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. 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.

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

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

**3. 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.

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

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

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)

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 hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

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

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

**c) Các khoản cho vay**

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

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



**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)

**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 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 như sau:

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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)

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 giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

**7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy 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

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

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

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

**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)

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.

**Quyền sử dụng đất**

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

**8. Nguyên tắc ghi nhận 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 trả trước 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 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.

**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 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.

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

**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)

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 suất 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.

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành công trình, 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. Chi phí lãi vay phải trả được xác định căn cứ vào lãi suất, thời hạn trên hợp đồng vay.

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty 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 doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ của Công trình khu nhà ở Camellia.

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

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này 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 trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

**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)

**Doanh thu bán bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

**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 quy 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 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 hợp nhất giữa niên độ 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 quy 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.

**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)

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

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

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

**Doanh thu tiền lãi**

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

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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, trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí tài chính khác.

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

**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)

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

**18. Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
<b>Tiền</b>				
Tiền mặt	71.049.288.380	65.652.387.772		
Tiền gửi ngân hàng	2.812.535.731	1.029.270.892		
	68.236.752.649	64.623.116.880		
<b>Các khoản tương đương tiền (*)</b>	<b>25.219.000.000</b>	<b>25.219.000.000</b>		
<b>Cộng</b>	<b>96.268.288.380</b>	<b>90.871.387.772</b>		

(\*) Bao gồm các hợp đồng có kỳ hạn từ 1 tháng đến 3 tháng chi tiết như sau:

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân giá trị 24.219.000.000 VND, được dùng làm tài sản đảm bảo để phát hành bảo lãnh thực hiện hợp đồng số GIZ1BL3180 ngày 30/8/2021, bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành đến hết 06/9/2026.

- Khoản tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng của Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam với tổng giá trị 1 tỷ đồng, lãi suất 3,2%/năm.

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Dự phòng
	60.428	10.600	(49.828)	14.900
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>60.428</b>	<b>10.600</b>	<b>(49.828)</b>	<b>14.900</b>
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	10.600	(49.828)	14.900
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				Đơn vị tính: VND
			30/6/2024	01/01/2024
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng (*)	32.635.000.000	32.635.000.000	41.525.152.702	41.525.152.702
<b>Cộng</b>	<b>32.635.000.000</b>	<b>32.635.000.000</b>	<b>41.525.152.702</b>	<b>41.525.152.702</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

(\*) Khoản tiền gửi có kỳ hạn theo các hợp đồng sau:

- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long, lãi suất từ 3,2%/năm đến 8,5%/năm, lãi trả vào cuối kỳ.
- Các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng đến 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, lãi suất từ 3,5%/năm đến 5,5%/năm, lãi trả cuối kỳ, hợp đồng tự động quay vòng khi đáo hạn.

**c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác****Đầu tư vào công ty liên kết (i)**

Đơn vị tính: VND

30/6/2024

01/01/2024

	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi số (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi số (*)
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(1.756.480.554)	2.555.397.946	4.311.878.500	(1.947.441.732)	2.364.436.768
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	1.094.987.229	1.694.987.229	600.000.000	1.085.092.082	1.685.092.082
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden (ii)	1.500.000.000	1.864.752.983	3.364.752.983	300.000.000	1.625.071.752	1.925.071.752
<b>Cộng</b>	<b>8.481.878.500</b>	<b>465.303.784</b>	<b>8.947.182.284</b>	<b>7.281.878.500</b>	<b>20.905.231</b>	<b>7.302.783.731</b>

(\*) Giá trị ghi số của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

**Đầu tư vào đơn vị khác (i)**

30/6/2024

01/01/2024

	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi số
Công ty CP Thương mại và 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	(47.247.792)	502.752.208	550.000.000	(47.103.273)	502.896.727
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (iii)	60.000.000	-	60.000.000	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 CP Capella Việt Nam	500.000.000	(289.778.922)	210.221.078	500.000.000	(213.759.791)	286.240.209

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

		<b>Mẫu số B09a - DN/HN</b>	
<b>BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)</b>			
<i>(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)</i>			
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000
<b>Cộng</b>	<b>2.603.377.888</b>	<b>(337.026.714)</b>	<b>5.690.377.888</b>
			<b>(260.863.064)</b>
			<b>5.429.514.824</b>

- (i) Tại thời điểm 30/6/2024, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.
- (ii) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 120.000 cổ phiếu của Công ty CP Dịch vụ Đô Thị Green Garden với số tiền là 1.200.000.000 đồng theo Quyết định số 03/2024/QĐ/HĐQT-CNG ngày 05/01/2024. Tại 30/6/2024, Công ty nắm giữ 150.000 cổ phần, tương đương 30% vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden.
- (iii) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty CP Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh ủy quyền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (nay là Công ty CP Tập đoàn Cotana) theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh. Trong kỳ, Ông Đào Ngọc Thanh đã Ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 54/2024/UQ-COTANA-CNG ngày 11/3/2024 cho Công ty thực hiện bán toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Ông Đào Ngọc Thanh tại Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland. Do đó, tại ngày 30/6/2024, số cổ phần Công ty còn nắm giữ tại Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland là 12.000 cổ phần (trong đó: số cổ phần góp ban đầu là 6.000 cổ phần, số cổ phần được chia từ cổ tức là 6.000 cổ phần).

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong kỳ**

- Công ty TNHH Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình.
- Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden: Giao dịch chủ yếu là cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng, thuê tài sản.

**3. Phải thu của khách hàng**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	3.769.375.000	(580.812.500)	4.269.375.000	(580.812.500)
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.316.686.345	-	2.272.657.923	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.450.249.021	-	14.119.133.560	-
Công ty CP Ivland	222.569.833.703	-	244.618.772.302	-
Các đối tượng khác	118.921.579.529	(7.700.772.950)	122.997.261.779	(7.845.470.127)
<b>Cộng</b>	<b>363.027.723.598</b>	<b>(8.281.585.450)</b>	<b>388.277.200.564</b>	<b>(8.426.282.627)</b>

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

**4. Trả trước cho người bán**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	1.607.132.036	-	2.452.762.300	-
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	4.240.115.198	-	4.240.115.198	-
Công ty TNHH Thiết bị công nghệ Miền Trung	1.330.501.940	-	2.455.411.914	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Orient	2.678.255.841	-	413.576.350	-
Các đối tượng khác	11.553.434.663	(763.351.541)	10.051.899.925	(695.851.541)
<b>Cộng</b>	<b>21.409.439.678</b>	<b>(763.351.541)</b>	<b>19.613.765.687</b>	<b>(695.851.541)</b>

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

**5. Phải thu về cho vay**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ông Đoàn Văn Vinh (1)	17.304.234.147	-	11.140.000.000	-
Các đối tượng khác	7.151.214.000	-	6.511.214.000	-
<b>Cộng</b>	<b>24.455.448.147</b>	<b>-</b>	<b>17.651.214.000</b>	<b>-</b>

(1) Các khoản Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital cho Đoàn Văn Vinh vay theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 1011/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 10/11/2022, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm và các phụ lục sửa đổi, bổ sung, theo đó, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2024.
- Hợp đồng cho vay số 0602/2023/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 06/02/2023, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11,5%/năm và các phụ lục sửa đổi, bổ sung, theo đó, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2024.

**6. Phải thu khác**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>62.002.771.463</b>	<b>(693.140.333)</b>	<b>62.432.647.008</b>	<b>(693.140.333)</b>
<i>Tạm ứng</i>	<i>10.234.482.337</i>	<i>(2.899.455)</i>	<i>10.621.766.692</i>	<i>(2.899.455)</i>
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.213.583.811	-	5.179.011.171	-
Các đối tượng khác	5.020.898.526	(2.899.455)	5.442.755.521	(2.899.455)
<i>Ký cược, ký quỹ</i>	<i>18.550.000</i>	<i>-</i>	<i>24.550.000</i>	<i>-</i>
<i>Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay</i>	<i>244.460.606</i>	<i>-</i>	<i>1.395.396.896</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>51.505.278.520</i>	<i>(690.240.878)</i>	<i>50.390.933.420</i>	<i>(690.240.878)</i>
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	2.764.293.148	(690.240.878)	3.594.166.449	(690.240.878)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>377.080.000</b>	<b>-</b>	<b>377.080.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	5.200.000	-
Phải thu khác	173.080.000	-	371.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b>62.379.851.463</b>	<b>(693.140.333)</b>	<b>62.809.727.008</b>	<b>(693.140.333)</b>

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

(\*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 30/6/2024, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(\*\*) Khoản góp vốn vào Công ty CP Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/4/2018.

(\*\*\*) Khoản tiền mà Công ty nộp thay tiền thuê đất cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 10/HĐHTKD/Cotana-Bemes ngày 19/3/2013 do Công ty chưa làm thủ tục chuyển giao nghĩa vụ chủ đầu tư cùng với trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến lô đất VP5 cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes.

c) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

7. Nợ xấu	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>11.854.937.689</b>	<b>3.573.352.239</b>	<b>13.093.007.245</b>	<b>4.666.724.618</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH MTV	1.574.946.164	-	1.574.946.164	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	3.769.375.000	3.188.562.500	4.269.375.000	3.688.562.500
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Các đối tượng khác	3.939.316.187	384.789.739	4.677.385.743	978.162.118
<b>Tạm ứng</b>	<b>2.899.455</b>	-	<b>2.899.455</b>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>690.240.878</b>	-	<b>690.240.878</b>	-
Phạm Quốc Doanh	216.239.818	-	216.239.818	-
Trần Văn Đăng	92.182.663	-	92.182.663	-
Trần Minh Mạnh	112.804.731	-	112.804.731	-
Các đối tượng khác	269.013.666	-	269.013.666	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>763.351.541</b>	-	<b>695.851.541</b>	-
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đại Thành	202.284.783	-	202.284.783	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty CP Thương mại và Xây dựng HDT Việt Nam	193.521.329	-	193.521.329	-
Các đối tượng khác	367.545.429	-	300.045.429	-
<b>Cộng</b>	<b>13.311.429.563</b>	<b>3.573.352.239</b>	<b>14.481.999.119</b>	<b>4.666.724.618</b>

**8. Hàng tồn kho**

	30/6/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.484.329.571	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.735.338.782.970	-	1.704.412.529.024	-
Hàng hóa	11.145.997.598	(46.368.631)	11.005.270.971	(29.900.824)
<b>Cộng</b>	<b>1.748.969.110.139</b>	<b>(46.368.631)</b>	<b>1.715.417.799.995</b>	<b>(29.900.824)</b>

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị 1.673 tỷ đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2024	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 30/6/2024	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2024	-	318.054.793	318.054.793
Khấu hao trong kỳ	-	20.257.202	20.257.202
Số dư ngày 30/6/2024	-	338.311.995	338.311.995
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	3.153.499.999	48.462.197	3.201.962.196
Tại ngày 30/6/2024	3.153.499.999	28.204.995	3.181.704.994

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 210.291.990 đồng.

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 3.153.499.999 đồng).

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA****BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
<b>Nguyên giá</b>							
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	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.086.498.182)	-	-	(1.086.498.182)	
Số dư ngày 30/6/2024	42.581.961.090	18.328.235.639	24.608.626.263	1.780.233.634	1.412.160.000	88.711.216.626	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
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 kỳ	608.528.959	331.715.169	1.141.856.231	40.333.789	15.352.822	2.137.786.970	
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1.086.498.182)	-	-	(1.086.498.182)	
Số dư ngày 30/6/2024	15.918.611.226	17.566.072.382	18.391.298.349	1.529.167.496	1.327.972.548	54.733.122.001	
<b>Giá trị còn lại</b>							
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 30/6/2024	26.663.349.864	762.163.257	6.217.327.914	251.066.138	84.187.452	33.978.094.625	

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.755.213.223 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 23.358.271.405 đồng).

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 25.323.991.068 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 28.753.994.050 đồng).

Mẫu số B09a - DN/HN

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

**11. Chi phí trả trước**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>31.088.963.362</b>	<b>32.655.423.762</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.858.324.529	1.627.657.482
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	5.563.020.085	8.355.183.307
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	14.739.164.068	12.201.094.641
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	6.839.958.916	8.702.276.600
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở XH3	1.611.243.874	1.362.771.874
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	457.844.000	357.617.000
Chi phí trả trước khác	19.407.890	48.822.858
<b>b) Dài hạn</b>	<b>6.675.711.078</b>	<b>8.463.296.604</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	5.345.746.837	8.443.223.635
Chi phí trả trước thuê văn phòng	19.859.782	20.072.969
Chi phí trả trước khác	1.310.104.459	-
<b>Cộng</b>	<b>37.764.674.440</b>	<b>41.118.720.366</b>

**12. Phải trả người bán**

	30/6/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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	8.068.373.000	8.068.373.000	19.205.225.953	19.205.225.953
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	203.776.569	203.776.569	5.642.810.842	5.642.810.842
Công ty CP Nhôm Đô Thành	3.632.909.745	3.632.909.745	6.701.224.576	6.701.224.576
Công ty CP Ivland	249.618.957.421	249.618.957.421	264.692.512.753	264.692.512.753
Công ty CP Đô thị nhà đất	10.259.574.349	10.259.574.349	9.485.159.345	9.485.159.345
Công ty TNHH VN Times	9.462.610.799	9.462.610.799	12.380.703.043	12.380.703.043
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8.832.974.695	8.832.974.695	5.895.711.966	5.895.711.966
Công ty CP HQ Win	24.434.250	24.434.250	6.552.366.675	6.552.366.675
Các đối tượng khác	74.766.119.836	74.766.119.836	85.722.518.590	85.722.518.590
<b>Cộng</b>	<b>370.100.706.548</b>	<b>370.100.706.548</b>	<b>421.509.209.627</b>	<b>421.509.209.627</b>

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



Mẫu số B09a - DN/HN

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

**13. Người mua trả tiền trước**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.148.721.079	7.948.128.562
Công ty CP Ivland	-	2.559.240.302
Lê Hoàng Khánh Linh	4.971.196.972	4.971.196.972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Mã Ngọc Tuấn Đức	8.099.896.345	8.099.896.345
Nguyễn Duy Dũng	9.894.568.508	9.894.568.508
Tôn Thất Quang Trung	5.874.815.464	4.638.012.208
Lê Toàn Thắng	4.196.375.894	4.196.375.894
Các đối tượng khác	305.142.463.525	276.203.126.503
<b>Cộng</b>	<b>369.159.171.807</b>	<b>345.341.679.314</b>

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	1.625.956.829	2.666.341.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.075.824.120	22.061.882.166
Thuế thu nhập cá nhân	308.584.214	488.332.837
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	86.899.281	124.331.879
<b>Cộng</b>	<b>6.097.264.444</b>	<b>25.340.888.570</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	11.527.268
Thuế thu nhập doanh nghiệp	360.622.724	491.058.600
Thuế thu nhập cá nhân	966.021.927	960.474.113
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	150.115.507	164.945.798
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
<b>Cộng</b>	<b>1.490.287.427</b>	<b>1.630.005.780</b>

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**15. Chi phí phải trả**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	1.040.468.888	925.734.687
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	219.242.804.131	269.963.609.766
Chi phí phải trả khác	168.235.517	121.565.657
<b>Cộng</b>	<b>220.451.508.536</b>	<b>271.010.910.110</b>

(\*) Khoản trích trước chi phí của Công trình Dự án nhà ở Camellia; chi phí thi công phần Hạ tầng kỹ thuật dự án Ecogarden Huế; chi phí công trình Dự án nhà ở Dahlia, chi phí công trình Dự án nhà ở IRIS và các công trình khác.

**16. Doanh thu chưa thực hiện**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>635.452.962</b>	<b>777.339.985</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	618.180.234	726.430.893
Doanh thu chưa thực hiện khác	17.272.728	50.909.092
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.053.489.707</b>	<b>15.216.400.461</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.053.489.707	15.216.400.461
<b>Cộng</b>	<b>15.688.942.669</b>	<b>15.993.740.446</b>

c) **Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**17. Dự phòng phải trả**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>304.512.698</b>	<b>1.824.894.388</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	304.512.698	1.824.894.388
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.468.601.387</b>	<b>1.375.297.469</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.468.601.387	1.375.297.469
<b>Cộng</b>	<b>2.773.114.085</b>	<b>3.200.191.857</b>

**18. Phải trả khác**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>101.509.176.737</b>	<b>61.746.186.210</b>
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	736.807.276	716.579.399
Phải trả, phải nộp khác	82.300.369.461	45.667.606.811
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	37.539.890.411	2.999.999.863
Các khoản phải trả, phải nộp khác	12.972.479.050	10.879.606.948

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	18.472.000.000	15.362.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>12.510.300.572</b>	<b>14.949.806.344</b>
Nhận ký cược, ký quỹ	90.000.000	16.000.000
Chi phí bảo trì nhà ở (4)	9.098.689.094	8.754.353.112
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.321.611.478	6.179.453.232
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	2.389.462.654	5.476.462.654
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	204.000.000	204.000.000
Các đối tượng khác	728.148.824	498.990.578
<b>Cộng</b>	<b>114.019.477.309</b>	<b>76.695.992.554</b>

**c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**

(1) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

(2) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh bao gồm:

- Khoản hợp tác kinh doanh góp vốn đầu tư dự án xây dựng Block XH3 khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng OXH1 thuộc khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, phường Thủy Vân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Khoản phải trả tiền bán cổ phiếu tại Công ty CP Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland mà ông Đào Ngọc Thanh ủy thác đầu tư và các khoản đầu tư vào các dự án của Công ty.

(3) Là các khoản đặt cọc mua nhà và ký quỹ thi công căn hộ.

(4) Chi phí bảo trì khách hàng phải nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**19. Vay và nợ thuế tài chính**

Đơn vị tính: VND

	30/6/2024			01/01/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Vay ngắn hạn</b>	<b>219.387.256.614</b>	<b>219.387.256.614</b>	<b>75.274.952.225</b>	<b>105.447.710.180</b>	<b>249.560.014.569</b>	<b>249.560.014.569</b>
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>149.568.427.868</i>	<i>149.568.427.868</i>	<i>60.125.799.541</i>	<i>48.599.310.180</i>	<i>138.041.938.507</i>	<i>138.041.938.507</i>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	6.400.000.000	6.400.000.000	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (3)	65.726.373.987	65.726.373.987	46.960.409.756	36.428.888.249	55.194.852.480	55.194.852.480
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đồng Đô - Phòng giao dịch Giảng Võ (4)	1.090.960.000	1.090.960.000	1.090.960.000	1.200.000.000	1.200.000.000	1.200.000.000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim (5)	579.095.245	579.095.245	579.095.245	1.606.000.000	1.606.000.000	1.606.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (6)	3.010.261.213	3.010.261.213	4.340.186.015	1.329.924.802	-	-
Vay các cá nhân (7)	69.161.737.423	69.161.737.423	7.155.148.525	8.034.497.129	70.041.086.027	70.041.086.027
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>69.818.828.746</i>	<i>69.818.828.746</i>	<i>15.149.152.684</i>	<i>56.848.400.000</i>	<i>111.518.076.062</i>	<i>111.518.076.062</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (8)	67.669.676.062	67.669.676.062	13.000.000.000	56.848.400.000	111.518.076.062	111.518.076.062
Vay các cá nhân (7)	2.149.152.684	2.149.152.684	2.149.152.684	-	-	-
<b>b) Vay dài hạn</b>	<b>216.439.214.494</b>	<b>216.439.214.494</b>	<b>106.898.760.171</b>	<b>15.456.406.382</b>	<b>124.996.860.705</b>	<b>124.996.860.705</b>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>210.946.504.950</i>	<i>210.946.504.950</i>	<i>101.020.310.848</i>	<i>13.000.000.000</i>	<i>122.926.194.102</i>	<i>122.926.194.102</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (8)	210.946.504.950	210.946.504.950	101.020.310.848	13.000.000.000	122.926.194.102	122.926.194.102

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Vay dài hạn cá nhân (7)	5.492.709.544	5.492.709.544	5.878.449.323	2.456.406.382	2.070.666.603	2.070.666.603
Vay các cá nhân khác	5.492.709.544	5.492.709.544	5.878.449.323	2.456.406.382	2.070.666.603	2.070.666.603
<b>Cộng</b>	<b>435.826.471.108</b>	<b>435.826.471.108</b>	<b>182.173.712.396</b>	<b>120.904.116.562</b>	<b>374.556.875.274</b>	<b>374.556.875.274</b>

**c) Vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2**

(1) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex theo các hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thửa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm, lãi được trả hàng tháng vào thời gian 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 04 ngày 05/6/2024, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 05/12/2024.

(2) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 1511/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-FSC ngày 15/11/2022, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thửa Thiên Huế, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền, thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm, lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo Phụ lục hợp đồng số 02 ngày 28/12/2023, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2024.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/1654947/HĐTD ngày 28/12/2023 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 160 tỷ đồng. Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng lần khế ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và xe ô tô con Mercedes E200 biển số 30F-946.52. Mục đích của khoản vay là phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty.

(4) Khoản vay giữa Công ty CP Xây dựng Cotana và Ngân hàng TMCP Á Châu theo Hợp đồng cấp tín dụng số GGV.DN.1737.170823 ngày 18/8/2023; hạn mức cho vay 1,2 tỷ đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành các loại bảo lãnh trong nước; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thời hạn vay được ghi trên mỗi khế ước nhận nợ không quá 6 tháng. Tài sản đảm bảo là Căn hộ B20-08 Khu chung cư thương mại cao cấp Bầu Thạc Gián, Phường Thạc Khê, TP Đà Nẵng, chủ sở hữu là Bà Phạm Nguyễn Hoàng Anh trị giá 1.900.080.000 đồng, lãi suất được quy định trên từng Khế ước nhận nợ.

(5) Khoản vay giữa Công ty CP Xây dựng Cotana với Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 1256/23/TD/SME/082 ngày 28/8/2023 hạn mức cho vay 1.606.000.000 đồng; mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh; thời gian hiệu lực của hạn mức tín dụng là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng; thời hạn vay được ghi trên mỗi giấy nhận nợ không quá 6 tháng, lãi suất được quy định trên từng giấy nhận nợ. Tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất thửa số 66b, tờ bản đồ số 79 tại thôn Phan Xá, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Tuấn Hùng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

(6) Khoản vay giữa Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2023/6042089/HĐTD ngày 13/12/2023 với số tiền 3.829.924.802 đồng, thời hạn vay 75 ngày từ 02/5/2024 đến ngày 16/7/2024, lãi suất cho vay 5,5%/năm. Trong kỳ đã tất toán 1 phần, số dư tại 30/6/2024 là 2.500.000.000 đồng.

- Hợp đồng tín dụng hạn mức số 001/2023/6042089/HĐTD ngày 13/12/2023 với số tiền 510.261.213 đồng, thời hạn vay 75 ngày từ 16/5/2024 đến ngày 30/7/2024, lãi suất 5,5%/năm. Số dư tại 30/6/2024 là 510.261.213 đồng.

(7) Các khoản vay của các cá nhân với mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, lãi suất và thời hạn theo từng hợp đồng vay với từng cá nhân.

(8) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2019/10780777/HĐTD ngày 20/12/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giai đoạn 1-khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/1 lần. Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/HĐTC ngày 20/12/2019.

- Khế ước nhận nợ ngày 06/9/2019 với tổng số tiền vay là 1.988.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, khoản vay được ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay 9,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4%/năm. Mục đích khoản vay mua xe ô tô xi téc phun nước mã hiệu DONGFENG và 1 ô tô chassis hiệu Thaco Auman để phục vụ hoạt động của Công ty; Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/10780777 ngày 06/9/2019.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/6/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân GD2, thuộc khu B-Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01/2023/10780777/HĐTC ngày 14/6/2023.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo)***20. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
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 trước	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)
Chia 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 các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital đã thoái vốn	-	-	-	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
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>311.747.190.000</b>	<b>509.724.891</b>	<b>3.637.512.556</b>	<b>254.160.077.911</b>	<b>214.589.785.707</b>	<b>784.644.291.065</b>
Tăng vốn kỳ này (i)	62.342.630.000	-	2.677.500.000	-	765.390.000	65.785.520.000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	6.133.563.815	3.927.054.530	10.060.618.345
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	-	(67.592.630.000)	2.572.500.000	(65.020.130.000)
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(12.097.797.724)	-	(12.097.797.724)
Điều chỉnh giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty con trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(989.161.000)	(989.161.000)
Giảm khác (iii)	-	-	-	(566.906.041)	583.219.804	16.313.763
<b>Số dư ngày 30/6/2024</b>	<b>374.089.820.000</b>	<b>509.724.891</b>	<b>6.315.012.556</b>	<b>180.036.307.961</b>	<b>221.448.789.041</b>	<b>782.399.654.449</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

- (i) Chia cổ tức bằng cổ phiếu:
  - Công ty đã chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 với tỷ lệ quyền 100:20 (Người sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 20 cổ phiếu mới) và Thông báo số 4031/UBCK-QLCB ngày 28/6/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty CP Tập đoàn Cotana. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 62.342.630.000 đồng. Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 73/2009/GCNCP-VSDC-10 ngày 12/7/2024 và Quyết định số 828/QĐ-SGDHN ngày 19/7/2024 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung 6.234.263 cổ phiếu của Công ty. Ngày 2/8/2024, toàn bộ số cổ phiếu này đã được giao dịch theo thông báo số 3484/TB-SGDHN ngày 25/7/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
  - Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (Công ty con) thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/ĐHĐCĐ-CDS ngày 01/04/2024 với số lượng cổ phiếu để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 525.000 cổ phiếu tương ứng với giá trị 5.250.000.000 đồng và số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 25.000 cổ phiếu tương ứng 250.000.000 đồng. Trong đó Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 267.750 cổ phiếu tương ứng với giá trị 2.677.500.000 đồng, các cổ đông không kiểm soát là 257.250 cổ phiếu tương ứng với giá trị 2.572.500.000 đồng; Công ty mẹ góp thêm 128.000.000 đồng tương ứng với 12.800 cổ phần, các cổ đông không kiểm soát góp thêm 122.000.000 đồng tương ứng 12.200 cổ phần.
  - Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (Công ty con) thực hiện việc tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành thêm 100.000 cổ phần theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CIT ngày 04/4/2024. Trong đó, Công ty mẹ góp thêm 365.610.000 đồng tương ứng 36.561 cổ phần, các cổ đông không kiểm soát góp thêm 643.390.000 đồng tương ứng với 64.390 cổ phần.
- (ii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 của Công ty CP Tập đoàn Cotana.
- (iii) Giám do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty con (Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana và Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital) sau ngày kiểm soát.



Mẫu số B09a - DN/HN

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

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	49.808.020.000	41.506.690.000
Đào Ngọc Thanh	110.025.610.000	91.688.010.000
Đào Thu Thủy	19.535.440.000	16.279.540.000
Các cổ đông khác	194.720.750.000	162.272.950.000
<b>Cộng</b>	<b>374.089.820.000</b>	<b>311.747.190.000</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	311.747.190.000	255.537.400.000
Vốn góp tăng trong kỳ	62.342.630.000	56.209.790.000
Vốn góp cuối kỳ	374.089.820.000	311.747.190.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>62.342.630.000</b>	<b>56.209.790.000</b>

**d) Cổ phiếu**

	30/6/2024	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/CP		

**e) Các quỹ của công ty**

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/6/2024
Quỹ đầu tư phát triển	52.215.071.079	6.048.898.862	16.313.763	58.247.656.178
<b>Cộng</b>	<b>52.215.071.079</b>	<b>6.048.898.862</b>	<b>16.313.763</b>	<b>58.247.656.178</b>

**\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

**21. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ**

	30/6/2024	01/01/2024
<b>a) Ngoại tệ các loại</b>		
USD	1.442,44	1.455,64

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

	30/6/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>b) Nợ khó đòi đã xử lý</b>		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	29.521.025

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

**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	77.755.006.502	77.950.973.290
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.876.259.530	9.767.886.448
Doanh thu bán hàng hóa	11.376.607.371	136.640.000
Doanh thu bán bất động sản	86.635.636.945	99.770.870.190
<b>Cộng</b>	<b>179.643.510.348</b>	<b>187.626.369.928</b>

**b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**

**2. Giá vốn hàng bán**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	72.384.019.608	72.885.580.240
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.257.185.197	7.480.055.500
Giá vốn hàng hóa đã bán	11.112.490.066	(2.343.446)
Giá vốn bán bất động sản	48.993.905.375	42.831.235.660
Hoàn nhập/Trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, Bảo hành lắp đặt	(65.618.019)	29.900.824
<b>Cộng</b>	<b>134.681.982.227</b>	<b>123.224.428.778</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.304.936.931	4.914.591.475
Cổ tức, lợi nhuận được chia	550	14.400.000
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	1.321.555	27.720
Doanh thu hoạt động tài chính khác	79.661.037	-
<b>Cộng</b>	<b>2.385.920.073</b>	<b>4.929.019.195</b>

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

**4. Chi phí tài chính**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Chi phí lãi vay	5.660.965.797	4.643.861.149
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	76.167.950	1.450
Chi phí bảo lãnh khoản vay	14.134.110	-
<b>Cộng</b>	<b>5.751.267.857</b>	<b>4.643.862.599</b>

**5. Thu nhập khác**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	459.593.676	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	181.818.182
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	-	200.000.000
Xóa nợ	-	617.025.393
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	160.664.489	321.498.939
Các khoản thu nhập khác	65.392.509	89.753.642
<b>Cộng</b>	<b>685.650.674</b>	<b>1.410.096.156</b>

**6. Chi phí khác**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	2.823.770.540	97.742.796
Các khoản chi phí khác	110.808.698	63.847.719
<b>Cộng</b>	<b>2.934.579.238</b>	<b>161.590.515</b>

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</b>	<b>10.336.693.796</b>	<b>10.248.408.063</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.986.575.119	9.977.087.018
Chi phí khác bằng tiền	350.118.677	271.321.045
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</b>	<b>15.807.929.397</b>	<b>18.831.636.448</b>
Chi phí nhân viên quản lý	8.019.016.376	9.443.661.812
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	52.460.886	1.417.064.166
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	887.172.745	1.289.109.091
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.539.379.544	1.500.298.721

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Thuế, phí, lệ phí	238.341.952	150.188.803
Chi phí dự phòng	220.657.031	818.479.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	566.039.380	865.577.126
Chi phí khác bằng tiền	4.284.861.483	3.347.257.658
<b>c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(297.854.208)</b>	<b>(200.618.193)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(297.854.208)	(200.618.193)
<b>8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
	<b>Từ 01/01/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023</b>
	<b>đến 30/6/2024</b>	<b>đến 30/6/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	61.796.346.625	40.600.297.813
Chi phí nhân công	34.434.875.261	31.371.539.288
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.158.044.172	2.443.290.492
Chi phí dịch vụ mua ngoài	65.793.030.388	67.367.678.089
Chi phí khác bằng tiền	6.787.528.878	6.885.911.602
<b>Cộng</b>	<b>170.969.825.324</b>	<b>148.668.717.284</b>
<b>9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
	<b>Từ 01/01/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023</b>
	<b>đến 30/6/2024</b>	<b>đến 30/6/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.631.126.603	9.225.237.461
<b>Cộng</b>	<b>4.631.126.603</b>	<b>9.225.237.461</b>
<b>10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>		
	<b>Từ 01/01/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023</b>
	<b>đến 30/6/2024</b>	<b>đến 30/6/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	96.154.309	67.973.277
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(843.017.916)	(1.662.998.864)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(746.863.607)</b>	<b>(1.595.025.587)</b>
<b>11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>		
	<b>Từ 01/01/2024</b>	<b>Từ 01/01/2023</b>
	<b>đến 30/6/2024</b>	<b>đến 30/6/2023</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.133.563.815	19.236.144.344
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	6.133.563.815	19.236.144.344
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	31.277.482	26.702.780
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	196	720

(\*) Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024, lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ**

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.</b>		
- Lãi cho vay nhập gốc	1.944.234.147	-
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	-	76.568.381
- Thuế Thu nhập cá nhân khấu trừ chi phí lãi vay	-	3.828.420
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ</b>	<b>167.021.436.861</b>	<b>80.390.446.836</b>
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	167.021.436.861	80.390.446.836
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ</b>	<b>105.751.841.027</b>	<b>138.384.973.273</b>
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	105.751.841.027	138.384.973.273

**VIII. Những thông tin khác**

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

Ngày 19/7/2024, Hội đồng quản trị của Công ty CP Tập đoàn Cotana đã có Nghị quyết số 08/2024-NQ/HĐQT-CNG thông qua việc chuyển nhượng 60.000 cổ phần tại Công ty CP Xây dựng Cotana cho ông Trần Trọng Đại. Ngày 22/7/2024 các bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cổ phần. Ngày 23/7/2024, theo biên bản thanh lý hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận góp vốn - sở hữu cổ phần, Công ty CP Tập đoàn Cotana đã hoàn thành việc chuyển nhượng 60.000 cổ phần cho ông Trần Trọng Đại, theo đó, số cổ phần Công ty CP Tập đoàn Cotana sở hữu tại Công ty CP Xây dựng Cotana là 450.000 cổ phần và Công ty CP Tập đoàn Cotana không còn là Công ty mẹ của Công ty CP Xây dựng Cotana.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/6/2024.

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

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

**Danh sách các bên liên quan:**

**Bên liên quan**

Công ty TNHH Kính Thành Nam  
Công ty TNHH BMS Thành Nam

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty 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 CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch Hội đồng quản trị đến ngày 26/7/2024
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị TDH Ecoland	Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Tổ chức có liên quan đến bà Nguyễn Thị Thu Hương
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông lớn
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch HĐQT đến 26/4/2024
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

a) Trong kỳ, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023 VND
		(trình bày lại)
<b>Bán hàng</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	66.310.976	94.840.599
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	86.335.091	134.987.603
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	335.803.676	839.936.662
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.273.465.507	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	-	7.046.665.109
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	2.156.931	749.325
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị TDH Ecoland	318.104.863	-
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	565.286.966	1.573.167.763
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	6.511.820.036	7.686.450.209
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.314.967.950	2.644.165.652
<b>Nhận các khoản vay</b>		
Bà Đặng Thu Vịnh	1.225.961.887	1.104.483.453
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	512.300.000
Ông Trần Trọng Đại	-	8.589.340.000

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Ông Đào Ngọc Thanh	4.679.186.638	-
<b>Trả gốc vay</b>		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	300.000.000	300.000.000
<b>Góp vốn</b>		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.200.000.000	-
<b>b) Số dư với các bên liên quan</b>		
	<b>30/6/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
		<i>(Trình bày lại)</i>
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.316.686.345	2.272.657.923
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.019.138.147	2.103.610.929
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.192.677.156	1.445.097.172
Công ty TNHH BMS Thành Nam	8.906.127	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.450.249.021	14.119.133.560
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	626.100
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị TDH Ecoland	835.018.512	491.465.260
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	1.377.162.766	500.000.000
<b>Tạm ứng</b>		
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	5.213.583.811	5.179.011.171
Ông Trần Trọng Đại	14.570.283	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15.000.000	15.000.000
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
<b>Phải trả người bán</b>		
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 Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	8.068.373.000	19.205.225.953
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8.832.974.695	5.895.711.966
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	2.151.108.272
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.692.220
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.148.721.079	7.948.128.562

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	39.929.353.065	8.476.462.517
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	29.589.030	30.575.331
<b>Phải trả về tạm ứng</b>		
Ông Trần Trọng Đại	-	39.650.835
<b>Các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	35.288.586.638	30.609.400.000
Bà Đặng Thu Vịnh	25.509.843.315	24.283.881.428
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	3.600.000.000	3.600.000.000
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	52.964.400
<b>c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ</b>		
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:		
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	885.943.261	956.438.302
<b>Cộng</b>	<b>885.943.261</b>	<b>956.438.302</b>
Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong 6 tháng đầu năm cụ thể như sau:		
	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/6/2023
	VND	VND
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		
Nguyễn Đỗ Lăng Phó chủ tịch (Hết nhiệm kỳ ngày 26/4/2024)	-	57.307.692
Bùi Tiến Hùng Thành viên	42.000.000	42.000.000
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</b>		
Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc	182.715.069	180.069.516
Đinh Thị Minh Hằng Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính	45.000.000	64.530.484
Nguyễn Thị Thu Hương Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự	49.471.111	71.785.754
Châu Trần Minh Khôi Phó Tổng giám đốc	216.720.798	201.134.771
Trần Văn Chính Phó Tổng giám đốc	164.761.595	185.434.700
Trần Trọng Đại Kế toán trưởng	101.314.795	103.229.230
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>		
Nguyễn Hải Yên Trưởng ban kiểm soát	83.959.893	41.946.154
Hán Công Khanh Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 19/4/2023)	-	9.000.000
<b>Cộng</b>	<b>885.943.261</b>	<b>956.438.302</b>



Mẫu số B09a - DN/HN

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

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2023 đến 30/6/2023 và 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 soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

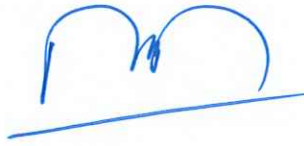
Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc  
(Theo giấy ủy quyền số 01/2024/UQ-CNG)



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

