

Số ~~99.12025~~/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
giữa niên độ Quý II năm 2025 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 30 tháng 07 năm 2025

Kính gửi:

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

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin, của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN. Công ty chúng tôi, xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý II năm 2024 là: **600,627,312 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 là: **25,928,474,774 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 của Công ty mẹ tăng: **25,327,847,462 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý II/2025	Quý II/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1,555,833,248	3,168,480,412	(1,612,647,164)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	27,841,882,904	1,148,655,554	26,693,227,350
3	Chi phí tài chính	(221,520,464)	1,124,227,882	(1,345,748,346)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4,708,504,623	2,609,080,913	2,099,423,710
5	Lợi nhuận khác	988,277,480	(36,896,347)	1,025,173,827

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý II năm 2025 tăng so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ II NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		360,395,045,270	371,855,712,545
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	33,676,452,718	9,840,821,315
1 Tiền	111		33,676,452,718	9,840,821,315
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	10,400	10,400
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50,028)	(50,028)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		296,810,993,285	336,054,748,731
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	241,847,591,542	275,189,947,670
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	9,649,110,347	11,171,960,206
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	58,340,741,211	62,085,149,666
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13,026,449,815)	(12,392,308,811)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	29,280,303,320	25,790,360,003
1 Hàng tồn kho	141		29,280,303,320	25,790,360,003
V Tài sản ngắn hạn khác	150		627,285,547	169,772,096
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		627,285,547	56,732,316
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	113,039,780
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356,654,048,544	332,452,090,292
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	204,000,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	-	204,000,000
II Tài sản cố định	220		28,449,204,718	29,780,243,491
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	25,291,776,691	26,614,192,964
- Nguyên giá	222		57,697,284,575	68,592,344,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32,405,507,884)	(41,978,151,839)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,157,428,027	3,166,050,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(140,040,962)	(131,418,462)
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	327,394,068,029	301,360,520,265
1 Đầu tư vào công ty con	251		317,220,797,444	289,468,497,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		10,911,878,500	12,981,878,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1,984,017,688	2,543,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2,722,625,603)	(3,633,233,567)
V Tài sản dài hạn khác	260		810,775,797	1,107,326,536
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	810,775,797	1,107,326,536
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		717,049,093,814	704,307,802,837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		189,521,971,728	203,862,336,902
I Nợ ngắn hạn	310		168,752,503,316	182,661,985,986
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	48,061,546,444	53,535,336,662
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	3,815,539,610	2,161,247,833
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	3,951,069,136	2,410,615,558
4 Phải trả người lao động	314		835,967,990	1,514,055,184
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	5,633,391,242	79,143,380
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		793,974,234	732,846,678
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	37,422,030,225	42,658,833,742
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	45,035,527,972	55,457,327,913
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23,203,456,463	24,112,579,036
II Nợ dài hạn	330		20,769,468,412	21,200,350,916
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	18,380,005,758	18,600,888,252
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2,389,462,654	2,599,462,664
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	-	-
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		527,527,122,086	500,445,465,935
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	527,527,122,086	500,445,465,935
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		374,089,820,000	374,089,820,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374,089,820,000	374,089,820,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		31,043,789,307	31,043,789,307
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		121,883,787,888	94,802,131,737
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		94,802,131,737	35,009,006,513
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27,081,656,151	59,793,125,224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		717,049,093,814	704,307,802,837

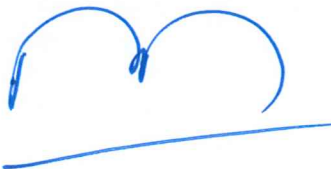
Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc


Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ									
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025									
Chỉ tiêu		Mã số	Thuyết minh	QUÝ II NĂM 2025		Năm trước		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
				Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	38,004,273,016	37,308,301,863	53,633,811,296	70,456,820,574		
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-		
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		38,004,273,016	37,308,301,863	53,633,811,296	70,456,820,574		
4	Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	36,448,439,768	34,139,821,451	48,527,413,038	64,240,902,251		
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1,555,833,248	3,168,480,412	5,106,398,258	6,215,918,323		
6	Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	27,841,882,904	1,148,655,554	27,846,771,875	1,927,154,268		
7	Chi phí tài chính	22	VI.4.	(221,520,464)	1,124,227,882	827,943,132	2,492,841,185		
	Trong đó: Chi phí lãi vay	23		689,087,500	1,443,678,556	1,738,551,096	2,841,890,859		
8	Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-		
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		4,708,504,623	2,609,080,913	6,156,076,758	4,729,095,071		
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		24,910,731,993	583,827,171	25,969,150,243	921,136,335		
11	Thu nhập khác	31		1,294,552,000		2,350,552,000	9,090,909		
12	Chi phí khác	32		306,274,520	36,896,347	576,269,799	81,558,903		
13	Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		988,277,480	(36,896,347)	1,774,282,201	(72,467,994)		
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		25,899,009,473	546,930,824	27,743,432,444	848,668,341		

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	(29,465,301)	(53,696,488)	661,776,293	191,693,421
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		25,928,474,774	600,627,312	27,081,656,151	656,974,920

(60=50-51-52)

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

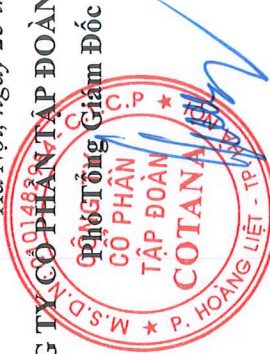


Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27,743,432,444	848,668,341
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		849,340,633	1,297,751,632
- Các khoản dự phòng	03		(276,466,960)	(349,049,674)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04			(668,680)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(29,679,789,735)	(1,935,576,497)
- Chi phí lãi vay	06		1,738,551,096	2,841,890,859
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		375,067,478	2,703,015,981
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		38,926,654,222	17,191,733,307
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(3,489,943,317)	(727,017,821)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3,671,218,953)	(26,924,450,182)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(274,002,492)	(41,897,067)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,738,551,096)	(2,841,890,859)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(66,257,545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(909,122,573)	(181,706,280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		29,218,883,269	(10,888,470,466)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(35,836,000)	
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		2,350,552,000	9,090,909
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			7,900,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27,752,300,000)	(1,684,610,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2,629,360,200	3,087,000,000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27,846,771,875	1,926,485,588
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		5,038,548,075	11,237,966,497
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		29,087,106,567	47,043,026,684
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(39,508,906,508)	(36,433,019,096)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10,421,799,941)	10,610,007,588
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		23,835,631,403	10,959,503,619
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9,840,821,315	12,164,603,148
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			668,680
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		33,676,452,718	23,124,775,447

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng




Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
P. HOÀNG LIỆT - TP. HÀ NỘI

Đinh Thị Minh Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNQ của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 25, ngày 18 tháng 09 năm 2024 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **374.089.920.000 đồng** (*Ba trăm bảy mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng*./), tổng số cổ phần lưu hành là 37.408.982 cổ phần.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp***) Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
3	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh thương mại
4	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	CM3-03 Camellia KĐT An Vân Dương, phường Võ Duyệt, Thành phố Huế	65.60%	71.12%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife	DAH2-03A Dahlia, KĐT An Vân Dương, phường Võ Duyệt, Thành phố Huế	53.53%	55.00%	Đầu tư và phát triển bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,60%, 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 1,63%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,69 %.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12 %, 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 3,20%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75% và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,32%.

(***) Theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đô Thị Cotana Ecolife, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana chiếm tỷ lệ vốn góp tại công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52%. Thực tế tại ngày 30/06/2025, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 53.53%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52.00%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1.53%.

(****) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 55.00%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52.00%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,00%.

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia KĐT An Vân Dương, phường Võ Duyệt, Thành phố Huế.	30.00%	30.00%	Kinh doanh dịch vụ
2	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Kiều Phú, Hà Nội	25.09%	25.09%	Sản xuất cốt thép
3	Công ty CP KT cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội	20.68%	20.68%	Kiến trúc cảnh quan
4	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội	45%	45%	Xây dựng dân dụng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	470,189,965	229,806,702
Tiền gửi ngân hàng	33,206,262,753	9,611,014,613
Cộng	33,676,452,718	9,840,821,315

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2 Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a, Chứng khoán kinh doanh	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
b, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/06/2025		01/01/2025			
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
+ Đầu tư vào công ty con	317,220,797,444	-	289,468,497,444	27,232,300,000		
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	-	6,781,860,332	-		
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	4,463,000,000	-	4,463,000,000	-		
Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	5,900,627,112	-	5,900,627,112	-		
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	299,555,310,000	-	272,323,010,000	-		
Công ty Cổ phần Đô Thị Cotana Ecolife	520,000,000	-	-	-		
+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	10,911,878,500	(2,384,503,648)	12,981,878,500	(3,295,221,870)		
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	-	-	2,070,000,000	(737,955,874)		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,807,089,847)	4,311,878,500	(1,807,089,847)		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	-	600,000,000	-		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1,500,000,000	-	1,500,000,000	-		
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	4,500,000,000	(577,413,801)	4,500,000,000	(750,176,149)		
+ Đầu tư vào đơn vị khác	1,984,017,688	(338,121,955)	2,543,377,888	(338,011,697)		
Công ty CP TM & XD Kinh Đô	-	-	59,360,200	-		
Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	(47,247,792)	550,000,000	(47,137,534)		
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	-	534,017,688	-		
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	-	-	500,000,000	-		
Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(290,874,163)	500,000,000	(290,874,163)		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	-		
Cộng	330,116,693,632	(2,722,625,603)	304,993,753,832	23,599,066,433		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	1,938,703,877	-	2,438,703,877	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13,662,620,141	-	13,662,620,141	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	9,701,394,371	-	10,224,273,006	-
Công ty cổ phần Ivland	189,758,520,309	-	223,255,070,136	-
Các đối tượng khác	26,786,352,844	(8,239,819,682)	25,609,280,510	(6,434,096,496)
Cộng	241,847,591,542	(8,239,819,682)	275,189,947,670	(6,434,096,496)

4. Trả trước cho người bán

30/06/2025 01/01/2025

VND VND

a, Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	3,425,701,358
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	4,240,115,198
Các đối tượng khác	5,408,995,149	3,506,143,650
Cộng	9,649,110,347	11,171,960,206

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn	58,340,741,211	(4,786,630,133)	62,085,149,666	(5,958,212,315)
Tạm ứng	2,064,281,192	-	5,755,812,226	-
Đình Thị Minh Hằng		-	1,626,253,019	-
Xí nghiệp 10		-	1,173,826,081	-
Các đối tượng khác	2,064,281,192	-	2,955,733,126	-
Phải thu khác TK 13881	56,276,331,677	(4,786,630,133)	56,322,964,789	(5,958,212,315)
Công ty TNHH MTV ĐT & PT BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
	5,197,260,274	-	5,000,000,000	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê		-		-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	4,786,630,133	(4,786,630,133)	5,958,212,315	(5,958,212,315)
Các đối tượng khác	14,504,441,270	-	13,576,752,474	-
Dư nợ TK 3381		-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	128,342	-	2,243,094	-
b, Dài hạn	0	-	204,000,000	-
Ký cược, ký quỹ;			204,000,000	-
Cộng	58,340,741,211	(4,786,630,133)	62,289,149,666	(5,958,212,315)

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

7. Hàng tồn kho	30/06/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	
Hàng hoá	10,065,609,655	-	10,065,609,655	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19,214,693,665	-	15,724,750,348	-	
Cộng	29,280,303,320	-	25,790,360,003	-	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình							Đơn vị tính: VND
Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	
NGUYÊN GIÁ							
Số dư ngày 01/01/2025	41,691,975,460	12,724,905,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,592,344,803	
Mua trong kỳ	35,836,000	-	-	-	-	35,836,000	
Thanh lý, nhượng bán	-	(7,690,902,864)	(3,239,993,364)	-	-	(10,930,896,228)	
Số dư ngày 30/06/2025	41,727,811,460	5,034,002,926	8,280,310,767	1,366,159,422	1,289,000,000	57,697,284,575	
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ							
Số dư ngày 01/01/2025	15,991,019,791	12,095,072,227	11,252,191,678	1,350,868,143	1,289,000,000	41,978,151,839	
Khấu hao trong kỳ	609,982,307	214,527,880	916,667	15,291,279	-	840,718,133	
Thanh lý, nhượng bán	-	(7,440,564,510)	(2,972,797,578)	-	-	(10,413,362,088)	
Số dư ngày 30/06/2025	16,601,002,098	4,869,035,597	8,280,310,767	1,366,159,422	1,289,000,000	32,405,507,884	
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2025	25,700,955,669	629,833,563	268,112,453	15,291,279	-	26,614,192,964	
Tại ngày 30/06/2025	25,126,809,362	164,967,329	-	-	-	25,291,776,691	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Mua trong kỳ			
Số dư ngày 30/06/2025	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	131,418,462	131,418,462
Khấu hao trong kỳ	-	8,622,500	8,622,500
Số dư ngày 30/06/2025	-	140,040,962	140,040,962
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	3,153,499,999	12,550,528	3,166,050,527
Số dư ngày 30/06/2025	3,153,499,999	3,928,028	3,157,428,027

11. Chi phí trả trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Ngắn hạn	627,285,547	56,732,316
Chi phí trả trước khác	627,285,547	56,732,316
b, Dài hạn	810,775,797	1,107,326,536
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	810,775,797	1,107,326,536
Cộng	1,438,061,344	1,164,058,852

12. Phải trả người bán

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Ngắn hạn				
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	6,743,869,923	6,743,869,923	5,230,975,884	5,230,975,884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	1,446,846,736	1,446,846,736	3,466,106,807	3,466,106,807
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	3,905,782,586	3,905,782,586	10,482,565,820	10,482,565,820
Phải trả cho các đối tượng khác	35,965,047,199	35,965,047,199	34,355,688,151	34,355,688,151
Cộng	48,061,546,444	48,061,546,444	53,535,336,662	53,535,336,662

13. Người mua trả tiền trước

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các đối tượng khác	3,815,539,610	2,161,247,833
Cộng	3,815,539,610	2,161,247,833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/06/2025
a, Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	1,347,402,635	1,286,730,998	1,583,895,456	1,050,238,177
Thuế thu nhập doanh nghiệp	822,639,235	1,020,984,656	359,208,363	1,484,415,528
Thuế thu nhập cá nhân	240,573,688	197,237,479	181,048,603	256,762,564
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1,159,652,867	-	1,159,652,867
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Thuế khác	-	139,025,281	139,025,281	-
Cộng	2,410,615,558	3,806,631,281	2,266,177,703	3,951,069,136
b, Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113,039,780	113,039,780	-	-
Cộng	113,039,780	113,039,780	-	-

15. Chi phí phải trả30/06/2025
VND01/01/2025
VND**Ngắn hạn**

Trích trước khối lượng công trình hoàn thành

5,633,391,242

79,143,380

Cộng

5,633,391,242

79,143,380

16. Phải trả khác30/06/2025
VND01/01/2025
VND**a, Ngắn hạn**

37,422,030,225

42,658,833,742

Kinh phí công đoàn

81,038,720

87,795,120

Dư có TK 138

102,440,299

105,584,967

Dư có TK 141

5,295,482,912

5,097,889,379

Nguyễn Văn Dân

479,917,104

Xí nghiệp Mộc và Nội thất Cotana

4,964,765,868

4,391,656,876

Các đối tượng khác

330,717,044

226,315,399

Phải trả khác

31,943,068,294

37,367,564,276

Phạm Mạnh Long

25,804,500,000

25,804,500,000

Đào Ngọc Thanh

97,448,058

725,075,330

Lê Thị Vân Anh

5,983,500,000

5,983,500,000

Các khoản phải trả khác

57,620,236

4,854,488,946

b, Dài hạn

2,389,462,654

2,599,462,664

Ông Đào Ngọc Thanh

2,389,462,654

2,389,462,654

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam

204,000,000

Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam

6,000,010

Cộng

39,811,492,879

45,258,296,406

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a Ngắn hạn	793,974,234	732,846,678
Tiền thuê văn phòng nhận trước	793,974,234	732,846,678
b Dài hạn	18,380,005,758	18,600,888,252
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18,380,005,758	18,600,888,252
Đỗ Văn Bình	2,712,589,643	2,754,321,793
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,617,829,371	1,643,507,375
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	361,244,947	366,978,951
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,032,888,685	1,049,283,737
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,295,524,637	3,346,746,637
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	640,374,576	650,539,246
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,252,976,273	2,274,319,811
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	791,448,030	803,624,154
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,058,131,612	1,074,410,560
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,616,997,984	4,637,155,988
Cộng	19,173,979,992	19,333,734,930

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ thuê tài chính

18. Vay và nợ thuê tài chính	Trong kỳ				Đơn vị tính: VND
	30/06/2025		01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số có khả năng trả nợ
a, Vay ngắn hạn	45,035,527,972	45,035,527,972	29,087,106,567	39,508,906,508	55,457,327,913
Vay ngắn hạn ngân hàng	45,035,527,972	45,035,527,972	29,087,106,567	37,277,361,291	53,225,782,696
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	45,035,527,972	45,035,527,972	29,087,106,567	37,277,361,291	53,225,782,696
Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (2)	-	-	-	2,231,545,217	2,231,545,217
Đặng Thị Lê Anh	-	-	-	1,054,937,488	1,054,937,488
Lương Ngọc Huyền	-	-	-	1,176,607,729	1,176,607,729
b, Vay dài hạn	-	-	2,275,564,739	2,275,564,739	-
Vay dài hạn cá nhân	-	-	2,275,564,739	2,275,564,739	-
Đặng Thị Lê Anh	-	-	1,075,747,214	1,075,747,214	-
Lương Ngọc Huyền	-	-	1,199,817,525	1,199,817,525	-
Cộng	45,035,527,972	45,035,527,972	31,362,671,306	41,784,471,247	55,457,327,913

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày
30/06/2025

Mẫu số B09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	311,747,190,000	509,724,891	109,449,434,237	421,706,349,128
- Tăng vốn trong năm trước	62,342,630,000	-	-	62,342,630,000
- Lãi trong năm trước	-	-	59,793,125,224	59,793,125,224
- Phân phối các quỹ	-	-	(62,342,630,000)	(62,342,630,000)
- Chia cổ tức	-	-	(12,097,797,724)	(12,097,797,724)
Số dư tại ngày 31/12/2024	374,089,820,000	509,724,891	94,802,131,737	469,401,676,628
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	27,081,656,151	27,081,656,151
- Tăng khác	-	-	-	-
- Trích quỹ	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/06/2025	374,089,820,000	509,724,891	121,883,787,888	496,483,332,779

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	374,089,820,000	374,089,820,000
Vốn góp đầu năm	374,089,820,000	311,747,190,000
Vốn góp tăng trong năm		62,342,630,000
Vốn góp cuối năm	374,089,820,000	374,089,820,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	62,342,630,000

d, Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37,408,982	37,408,982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37,408,982	37,408,982
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	37,408,982
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37,408,982	37,408,982
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	37,408,982
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e, Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND
				30/06/2025
Quỹ đầu tư phát triển	31,043,789,307	-	-	31,043,789,307
Cộng	31,043,789,307	-	-	31,043,789,307

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024
	VND	VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	50,498,709,433	66,669,481,280
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3,135,101,863	3,102,793,839
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản		684,545,455
Cộng	53,633,811,296	70,456,820,574
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hợp đồng xây dựng	46,578,904,686	62,110,405,258
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1,948,508,352	2,115,613,993
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản		14,883,000
Cộng	48,527,413,038	64,240,902,251
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	206,445,875	865,646,038
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27,640,326,000	1,060,839,550
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ		668,680
Cộng	27,846,771,875	1,927,154,268

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4.	Chi phí tài chính	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
		VND	VND
	Lãi tiền vay	1,738,551,096	2,841,890,859
	Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	76,167,950
	Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(910,607,964)	(425,217,624)
	Cộng	827,943,132	2,492,841,185
5	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2025	Từ 01/01/2024
		đến 30/06/2025	đến 30/06/2024
		VND	VND
	Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
	Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	27,743,432,444	848,668,341
	Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	27,640,326,000	1,060,839,550
	Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	3,205,775,022	317,983,855
	Các khoản điều chỉnh khác làm giảm thu nhập tính thuế	-	
	Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3,308,881,466	105,812,646
	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
	Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	661,776,293	21,162,529
	Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	661,776,293	21,162,529
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.			

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng Quý 2 năm 2025.

2 Nghiệp vụ và số dự với các bên liên quan

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

a, Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty liên kết

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty CP Tập đoàn Ecopark

Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Ông Đào Ngọc Thanh

Bà Đào Thu Thủy

Ông Bùi Tiến Hùng

Ông Đoàn Văn Tuấn

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Ông Trần Trọng Đại

Bà Nguyễn Hải Yến

Ông Lê Văn Đang

Ông Đào Hồng Sơn

Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến

Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương

Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 VND
Doanh thu	2,073,985,711	15,312,093,527
Công ty CP Xây dựng Cotana	101,218,186	92,494,405
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	53,549,692	57,152,303
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	188,114,652	217,530,016
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	36,156,300	459,847,948
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1,501,843,076	14,332,422,788
Công ty TNHH BMS Thành Nam	88,761,816	66,310,976
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	97,838,329	86,335,091
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	6,503,660	
Mua hàng	13,249,464,378	15,883,553,240
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana		6,272,100,940
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	12,807,393,686	8,831,301,867
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	14,198,035	12,958,611
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		565,286,966
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	427,872,657	201,904,856
Số dư với các bên liên quan	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu khách hàng	16,068,740,959	16,839,501,621
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	55,431,580	44,976,662
Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	457,309,135	450,212,935
Công ty CP Xây dựng Cotana	20,695,029	456,734,277
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	9,701,394,371	10,224,273,006
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,995,998,723	1,830,589,485
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	8,825,952	11,012,242
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA		206,638,619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,329,086,169	1,115,064,395

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản Phải thu khác	5,062,030,133	6,233,612,315
Công ty TNHH BMS Thành Nam	- 7,300,000	7,300,000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268,100,000	268,100,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	4,786,630,133	5,958,212,315
Phải trả người bán	5,708,335,286	7,389,803,397
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	3,676,169,664	676,169,664
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,446,846,736	3,466,106,807
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	50,267,034	34,061,072
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	246,606,049	855,020,051
Doanh thu chưa thực hiện	3,821,245,439	3,826,252,769
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,669,185,379	1,694,863,383
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	660,703,916	670,868,586
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	372,712,955	378,446,959
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,065,678,789	1,082,073,841
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52,964,400	

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ từ 01/01/2024 đến 30/06/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính quý 2 năm 2024 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 07 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng