

Số : ~~323/4024~~./CV - CNG

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 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 Quý III năm 2024 so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2023 là:
23.046.567.193 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2024 là:
7.856.807.777 VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2024 của công ty giảm: **15.189.759.416 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý III/2024	Quý III/2023	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	30,410,868,690	44,997,520,203	(14,586,651,513)
2	Doanh thu tài chính	789,877,176	1,005,270,896	(215,393,720)
3	Chi phí tài chính	3,062,255,490	1,455,684,782	1,606,570,708
4	Chi phí bán hàng	11,565,661,655	10,178,696,995	1,386,964,660
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	6,701,343,858	5,995,236,125	706,107,733
6	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,130,550,670	5,697,410,997	(4,566,860,327)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý III năm 2024 giảm so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/09/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2,271,601,703,556	2,368,906,495,267
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	103,021,643,281	90,871,387,772
1. Tiền	111		78,802,643,281	65,652,387,772
2. Các khoản tương đương tiền	112		24,219,000,000	25,219,000,000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	21,635,010,600	41,525,167,602
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		21,635,000,000	41,525,152,702
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		435,147,454,845	478,159,552,758
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	343,827,648,717	388,277,200,564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	18,439,537,569	19,613,765,687
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	18,711,895,275	17,651,214,000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	63,838,950,608	62,432,647,008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,670,577,324)	(9,815,274,501)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1,665,805,653,117	1,715,387,899,171
1. Hàng tồn kho	141		1,665,852,021,748	1,715,417,799,995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(46,368,631)	(29,900,824)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		45,991,941,713	42,962,487,964
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	32,981,739,644	32,655,423,762
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11,713,880,458	8,677,058,422
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14.	1,296,321,611	1,630,005,780
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		59,422,014,811	66,991,032,232
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		374,480,000	377,080,000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	374,480,000	377,080,000
II. Tài sản cố định	220		34,535,313,704	39,317,843,791
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	31,363,801,238	36,115,881,595
- Nguyên giá	222		85,123,516,405	89,797,714,808
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53,759,715,167)	(53,681,833,213)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	3,171,512,466	3,201,962,196
- Nguyên giá	228		3,520,016,989	3,520,016,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(348,504,523)	(318,054,793)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	14,870,416,018	12,732,298,555
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12,664,064,844	7,302,783,731
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,543,377,888	5,690,377,888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(337,026,714)	(260,863,064)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9,641,805,089	14,563,809,886
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	3,345,046,540	8,463,296,604
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,296,758,549	6,100,513,282
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2,331,023,718,367	2,435,897,527,499

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2024	01/01/2024
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1,484,028,777,501	1,599,038,165,355
I. Nợ ngắn hạn	310		1,234,534,939,400	1,442,499,800,376
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	351,887,606,078	421,509,209,627
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	278,636,346,282	345,341,679,314
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	6,393,972,017	25,340,888,570
4. Phải trả người lao động	314		4,061,900,943	5,965,052,663
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	222,478,162,392	271,010,910,110
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	520,477,787	777,339,985
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	83,871,771,988	61,746,186,210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	212,527,476,134	249,560,014,569
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	256,512,517	1,824,894,388
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		73,900,713,262	59,423,624,940
II. Nợ dài hạn	330		249,493,838,101	156,538,364,979
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	16,029,515,588	15,216,400,461
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	18,141,923,881	14,949,806,344
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	212,971,133,245	124,996,860,705
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17.	2,351,265,387	1,375,297,469
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		846,994,940,866	836,859,362,144
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20.	846,994,940,866	836,859,362,144
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		63,610,360,649	52,215,071,079
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		167,507,307,043	254,160,077,911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		155,447,495,685	199,941,562,390
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		12,059,811,358	54,218,515,521
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		234,962,715,727	214,589,785,707
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2,331,023,718,367	2,435,897,527,499

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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 30/09/2024

Mẫu số B 02a - DN/HN

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

Quý 3 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND			Đơn vị tính: VND	
			QUÝ III				Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này
			Năm nay	Năm trước	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024		
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL.1.	246,393,885,910	110,380,716,382	426,037,396,258	298,007,086,310	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		246,393,885,910	110,380,716,382	426,037,396,258	298,007,086,310	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	215,983,017,220	65,383,196,179	350,664,999,447	188,607,624,957	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		30,410,868,690	44,997,520,203	75,372,396,811	109,399,461,353	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	789,877,176	1,005,270,896	3,175,797,249	5,934,290,091	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	3,062,255,490	1,455,684,782	8,813,523,347	6,099,547,381	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		3,076,393,900	1,455,684,782	8,737,359,697	4,643,861,149	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1,669,911,459		2,114,310,012	985,746,416	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	11,565,661,655	10,178,696,995	21,902,355,451	20,427,105,058	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	6,701,343,858	5,995,236,125	22,211,419,047	24,626,254,380	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		11,541,396,322	28,373,173,197	27,735,206,227	65,166,591,041	
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	4,715,712,402	522,705,977	5,401,363,076	1,932,802,133	
13. Chi phí khác	32	VI.6.	6,719,131,937	49,490,790	9,653,711,175	211,081,305	
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(2,003,419,535)	473,215,187	(4,252,348,099)	1,721,720,828	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9,537,976,787	28,846,388,384	23,482,858,128	66,888,311,869	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	1,130,550,670	5,697,410,997	5,761,677,273	14,922,648,458	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	550,618,340	102,410,194	(196,245,267)	(1,492,615,393)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7,856,807,777	23,046,567,193	17,917,426,122	53,458,278,804	

19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	5,926,247,543	15,562,461,887	12,059,811,358	34,798,606,231
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	1,930,560,234	7,484,105,306	5,857,614,764	18,659,672,573
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VL.11.	126	322	1,116

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		23,482,858,128	66,888,311,869
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4,782,530,087	3,504,154,594
- Các khoản dự phòng	03		(644,475,373)	186,295,727
- 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		(3,175,797,249)	(6,886,979,048)
- Chi phí lãi vay	06		8,737,359,697	6,099,545,931
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		33,181,153,735	69,791,301,353
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		41,516,938,498	28,435,338,353
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		49,565,778,247	(28,539,898,218)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(182,605,989,800)	(84,125,113,046)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		4,791,934,182	(38,962,898,301)
- Tiền lãi vay đã trả	14		8,737,359,697	(6,441,665,381)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22,763,229,076)	(70,636,304,067)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(4,107,438,284)	(2,024,845,248)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(71,683,492,801)	(132,504,084,555)
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		-	(1,074,057,407)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		4,063,109,280	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(22,305,681,275)	(13,530,846,575)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		35,525,152,702	8,735,000,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(600,000,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3,147,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3,249,642,561	5,208,243,330
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		23,079,223,268	(661,660,652)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		31,664,130,000	24,948,790,000
2. Tiền thu từ đi vay	33		258,960,097,993	119,155,969,484
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(198,714,356,888)	(178,145,429,089)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(31,087,901,000)	(27,602,558,880)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		60,821,970,105	(61,643,228,485)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		12,217,700,572	(194,808,973,692)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		90,802,621,154	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.	103,021,643,281	72,818,073,778

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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. 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 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 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 30/9/2024 như sau:

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. 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% |
| 2. Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 3. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 4. 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
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 66,15% (*)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 72,20% (**) |

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 66,15%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,45%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,42 %.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 72,20 %, 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% 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 30/9/2024 như sau:

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 Thủy 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% |
| 5. | Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 45%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 45% |

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.

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 30/9/2024.

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 30/9/2024. 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 sẽ 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.

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.

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 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.

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.

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)

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.

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.

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)

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.

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

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)

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 Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ 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.

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:

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)

- 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 phân 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.

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;

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)

- 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.

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

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)

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 hoãn lại với thuế thu nhập hoãn lại 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 hoãn lại hiện hành trên cơ sở thuận.

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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/09/2024

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

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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền	78,802,643,281	65,652,387,772
Tiền mặt	1,907,117,015	1,029,270,892
Tiền gửi ngân hàng	76,895,526,266	64,623,116,880
Các khoản tương đương tiền	24,219,000,000	25,219,000,000
Cộng	103,021,643,281	90,871,387,772

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh		
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>		
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	Giá gốc 60,428	Giá gốc 60,428
	Dự phòng (49,828)	Dự phòng (45,528)
	Giá trị hợp lý 10,600	Giá trị hợp lý 14,900
	Giá gốc 60,428	Giá gốc 60,428
	Dự phòng (49,828)	Dự phòng (45,528)
	Giá trị ghi sổ 10,600	Giá trị ghi sổ 14,900
	Đơn vị tính: VND	Đơn vị tính: VND
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
	30/09/2024	01/01/2024
	Giá gốc	Giá gốc
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	21,635,000,000	21,635,000,000
	Giá gốc 21,635,000,000	Giá gốc 21,635,000,000
	Giá trị ghi sổ 21,635,000,000	Giá trị ghi sổ 21,635,000,000
Cộng		
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	30/09/2024	01/01/2024
Đầu tư vào công ty liên kết	Điều chỉnh lũy kế	Điều chỉnh lũy kế
	Giá gốc	Giá gốc
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
	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 Kinh Thành Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024

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

Mẫu số B09a - DN/HN

	30/09/2024 (tiếp theo)		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
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 TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,756,480,554)	2,555,397,946	4,311,878,500
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	1,094,987,229	1,694,987,229	600,000,000
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1,500,000,000	1,864,752,983	3,364,752,983	300,000,000
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	4,500,000,000	(783,117,440)	3,716,882,560	(2,453,028,899)
Cộng	12,981,878,500	- 317,813,656	12,664,064,844	- 2,432,123,668
				7,302,783,731

	30/09/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	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	(47,103,273)
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	534,017,688	-	534,017,688	-
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	500,000,000	-	500,000,000	-
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500,000,000	(289,778,922)	210,221,078	(213,759,791)
Công ty CP Capella Việt Nam	400,000,000	-	400,000,000	-
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	2,543,377,888	(337,026,714)	2,206,351,174	(260,863,064)
Cộng	2,543,377,888	(337,026,714)	2,206,351,174	(260,863,064)
				5,429,514,824

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. Phải thu của khách hàng

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
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	616,736,340	-	2,272,657,923	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13,450,249,021	-	14,119,133,560	-
Công ty CP Ivland	206,467,680,717	-	244,618,772,302	-
Các đối tượng khác	119,523,607,639	(7,700,772,950)	122,997,261,779	(7,845,470,127)
Cộng	343,827,648,717	(8,281,585,450)	388,277,200,564	(8,426,282,627)

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

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	-	-	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	-	-	2,455,411,914	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Orient	609,314,895	-	413,576,350	-
Các đối tượng khác	13,590,107,476	(695,851,541)	10,051,899,925	(695,851,541)
Cộng	18,439,537,569	(695,851,541)	19,613,765,687	(695,851,541)

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

5. Phải thu về cho vay

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Ông Đoàn Văn Vinh	17,810,681,275	-	11,140,000,000	-
Các đối tượng khác	901,214,000	-	6,511,214,000	-
Cộng	18,711,895,275	-	17,651,214,000	-

6. Phải thu khác

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	63,838,950,608	(693,140,333)	62,432,647,008	(693,140,333)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	11,769,583,086	(2,899,455)	10,621,766,692	(2,899,455)
Các đối tượng khác	4,420,931,991	-	5,179,011,171	-
	7,348,651,095	(2,899,455)	5,442,755,521	(2,899,455)
Ký cược, ký quỹ	-	-	24,550,000	-

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)

Các đối tượng khác	-	-	24,550,000	-
Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay	51,231,671	-	1,395,396,896	-
Phải thu khác	52,018,135,851	(690,240,878)	50,390,933,420	(690,240,878)
Phải thu lãi cho vay	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes	11,952,985,372	-	10,008,766,971	-
Các đối tượng khác	3,277,150,479	(690,240,878)	3,594,166,449	(690,240,878)
b) Dài hạn	374,480,000	-	377,080,000	-
Ký cược, ký quỹ	206,600,000	-	5,200,000	-
Phải thu khác	167,880,000	-	371,880,000	-
Các đối tượng khác	167,880,000	-	371,880,000	-
Cộng	64,213,430,608	(693,140,333)	62,809,727,008	(693,140,333)

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

7. Nợ xấu	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Phải thu khách hàng	11,854,937,689	3,573,352,239	13,093,007,245	4,666,724,618
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
Tạm ứng	2,899,455	-	2,899,455	-
Phải thu khác	690,240,878	-	690,240,878	-
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	-
Trả trước cho người bán	695,851,541	-	695,851,541	-
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đại Thành	202,284,783	-	202,284,783	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng HDT Việt Nam	193,521,329	-	193,521,329	-

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 đối tượng khác	300,045,429	-	300,045,429	-
Cộng	13,243,929,563	3,573,352,239	14,481,999,119	4,666,724,618

8. Hàng tồn kho

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3,967,936,672	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,637,343,171,884	-	1,704,412,529,024	-
Hàng hóa	24,540,913,192	(46,368,631)	11,005,270,971	(29,900,824)
Cộng	1,665,852,021,748	(46,368,631)	1,715,417,799,995	(29,900,824)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
Số dư ngày 30/09/2024	3,153,499,999	366,516,990	3,520,016,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	318,054,793	318,054,793
Khấu hao trong kỳ	-	30,449,730	30,449,730
Số dư ngày 30/09/2024	-	348,504,523	348,504,523
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	3,153,499,999	48,462,197	3,201,962,196
Tại ngày 30/09/2024	3,153,499,999	18,012,467	3,171,512,466

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024

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

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. Tàng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi 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	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2024	42,581,961,090	18,328,235,639	25,695,124,445	1,780,233,634	1,412,160,000	89,797,714,808	
Thanh lý, nhượng bán	-	(682,184,203)	(3,868,854,200)	-	(123,160,000)	(4,674,198,403)	
Số dư ngày 30/09/2024	42,581,961,090	17,646,051,436	21,826,270,245	1,780,233,634	1,289,000,000	85,123,516,405	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2024	15,310,082,267	17,234,357,213	18,335,940,300	1,488,833,707	1,312,619,726	53,681,833,213	
Khấu hao trong kỳ	912,793,437	422,307,093	1,690,397,151	48,439,850	19,950,233	3,093,887,764	
Thanh lý, nhượng bán	-	(414,454,658)	(2,557,981,193)	-	(43,569,959)	(3,016,005,810)	
Số dư ngày 30/09/2024	16,222,875,704	17,242,209,648	17,468,356,258	1,537,273,557	1,289,000,000	53,759,715,167	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2024	27,271,878,823	1,093,878,426	7,359,184,145	291,399,927	99,540,274	36,115,881,595	
Tại ngày 30/09/2024	26,359,085,386	403,841,788	4,357,913,987	242,960,077	-	31,363,801,238	

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)

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
11. Chi phí trả trước		
a) Ngắn hạn	32,981,739,644	32,655,423,762
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2,446,646,923	1,627,657,482
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	4,149,823,783	8,355,183,307
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	10,065,483,826	12,201,094,641
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	6,176,916,411	8,702,276,600
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở XH3	-	1,362,771,874
Chi phí môi giới bán nhà XH2	546,924,965	
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	880,756,000	357,617,000
Chi phí trả trước khác	8,715,187,736	48,822,858
	3,345,046,540	8,463,296,604
b) Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3,320,165,083	8,443,223,635
Chi phí trả trước thuê văn phòng	24,881,457	20,072,969
Chi phí trả trước khác	-	-
Cộng	36,326,786,184	41,118,720,366

	30/09/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
12. Phải trả người bán				
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	5,490,134,429	5,490,134,429	19,205,225,953	19,205,225,953
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	-	-	5,642,810,842	5,642,810,842
Công ty CP Nhóm Đô Thành	3,632,909,745	3,632,909,745	6,701,224,576	6,701,224,576
Công ty CP Ivland	253,538,601,815	253,538,601,815	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	8,735,867,609	8,735,867,609	12,380,703,043	12,380,703,043
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8,570,592,769	8,570,592,769	5,895,711,966	5,895,711,966
Công ty CP HQ Win	-	-	6,552,366,675	6,552,366,675
Các đối tượng khác	56,428,949,478	56,428,949,478	85,722,518,590	85,722,518,590
Cộng	351,887,606,078	351,887,606,078	421,509,209,627	421,509,209,627

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

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
13. Người mua trả tiền trước		
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3,295,786,674	7,948,128,562
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 Mạnh Lân	12,501,934,087	12,501,934,087
Nguyễn Duy Dũng	9,894,568,508	9,894,568,508

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 đối tượng khác	244,120,454,900	276,203,126,503
Cộng	278,636,346,282	345,341,679,314
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		
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	891,647,771	2,666,341,688
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,683,073,517	22,061,882,166
Thuế thu nhập cá nhân	733,285,048	488,332,837
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	85,965,681	124,331,879
Cộng	6,393,972,017	25,340,888,570
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	167,218,206	11,527,268
Thuế thu nhập doanh nghiệp	94,588,794	491,058,600
Thuế thu nhập cá nhân	873,204,963	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	11,194,141	2,000,001
Cộng	1,296,321,611	1,630,005,780
15. Chi phí phải trả		
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	925,734,687
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	222,456,596,735	269,963,609,766
Chi phí phải trả khác	21,565,657	121,565,657
Cộng	222,478,162,392	271,010,910,110
16. Doanh thu chưa thực hiện		
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	520,477,787	777,339,985
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	520,477,787	726,430,893
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	50,909,092
b) Dài hạn	16,029,515,588	15,216,400,461
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	16,029,515,588	15,216,400,461
Cộng	16,549,993,375	15,993,740,446
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		
	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	256,512,517	1,824,894,388
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	256,512,517	1,824,894,388
b) Dài hạn	2,351,265,387	1,375,297,469
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2,351,265,387	1,375,297,469
Cộng	2,607,777,904	3,200,191,857

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)

18. Phải trả khác

	30/09/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	83,871,771,988	61,746,186,210
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	697,667,078	716,579,399
Phải trả, phải nộp khác	68,390,698,910	45,667,606,811
Ông Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000
Bà Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000
Ông Đào Ngọc Thanh	21,320,055,741	2,999,999,863
Các khoản phải trả, phải nộp khác	15,282,643,169	10,879,606,948
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	14,783,406,000	15,362,000,000
b) Dài hạn	18,141,923,881	14,949,806,344
Nhận ký cược, ký quỹ	-	16,000,000
Chi phí bảo trì nhà ở	12,089,238,776	8,754,353,112
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6,052,685,105	6,179,453,232
Ông Đào Ngọc Thanh	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	3,459,222,451	498,990,578
Cộng	102,013,695,869	76,695,992,554

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

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 30/9/2024

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 thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/09/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	212,527,476,134	212,527,476,134	171,449,474,316	208,482,012,751	249,560,014,569	249,560,014,569
Vay ngắn hạn	121,510,041,959	121,510,041,959	106,257,368,548	122,789,265,096	138,041,938,507	138,041,938,507
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	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	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	48,147,300,527	48,147,300,527	70,025,893,138	77,073,445,091	55,194,852,480	55,194,852,480
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đông Đô - Phòng giao dịch Giảng Võ	-	-	1,090,960,000	2,290,960,000	1,200,000,000	1,200,000,000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	-	-	579,095,245	2,185,095,245	1,606,000,000	1,606,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	6,240,799,480	6,240,799,480	12,958,060,111	6,717,260,631	-	-
Vay các cá nhân	57,121,941,952	57,121,941,952	21,603,360,054	34,522,504,129	70,041,086,027	70,041,086,027
Bà Đình Thị Minh Hằng	505,300,000	505,300,000	-	840,000,000	1,345,300,000	1,345,300,000
Vay các cá nhân khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana	470	470	-	7,034,497,129	7,034,497,599	7,034,497,599
Capital						
Bà Đặng Thu Vịnh	26,152,831,131	26,152,831,131	1,868,949,703	-	24,283,881,428	24,283,881,428
Ông Đào Ngọc Thanh	30,393,810,351	30,393,810,351	18,484,410,351	18,700,000,000	30,609,400,000	30,609,400,000
Vay các cá nhân khác	70,000,000	70,000,000	1,250,000,000	7,948,007,000	6,768,007,000	6,768,007,000
Vay dài hạn đến hạn trả	91,017,434,175	91,017,434,175	65,192,105,768	85,692,747,655	111,518,076,062	111,518,076,062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	88,827,476,062	88,827,476,062	63,000,000,000	85,690,600,000	111,518,076,062	111,518,076,062
Vay các cá nhân	2,189,958,113	2,189,958,113	2,192,105,768	2,147,655	-	-

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 30/9/2024

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)

b) Vay dài hạn	212,971,133,245	212,971,133,245	153,430,678,922	65,456,406,382	124,996,860,705	124,996,860,705
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>206,253,567,273</i>	<i>206,253,567,273</i>	<i>146,327,373,171</i>	<i>63,000,000,000</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	206,253,567,273	206,253,567,273	146,327,373,171	63,000,000,000	122,926,194,102	122,926,194,102
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	<i>6,717,565,972</i>	<i>6,717,565,972</i>	<i>7,103,305,751</i>	<i>2,456,406,382</i>	<i>2,070,666,603</i>	<i>2,070,666,603</i>
Vay các cá nhân khác	6,717,565,972	6,717,565,972	7,103,305,751	2,456,406,382	2,070,666,603	2,070,666,603
Cộng	425,498,609,379	425,498,609,379	324,880,153,238	273,938,419,133	374,556,875,274	374,556,875,274

c) Vay là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.1

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	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
							Cộng
	Số dư ngày 01/01/2023	255,537,400,000	509,724,891	1,888,139,668	312,109,732,396	206,016,011,060	776,061,008,015
	Tăng vốn năm 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
	Số dư ngày 31/12/2023	311,747,190,000	509,724,891	3,637,512,556	254,160,077,911	214,589,785,707	784,644,291,065
	Tăng vốn kỳ này	62,342,630,000	-	2,677,500,000	-	2,725,390,000	67,745,520,000
	Lãi trong kỳ này	-	-	-	12,059,811,358	5,857,614,764	17,917,426,122
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(67,592,630,000)	2,572,500,000	(65,020,130,000)
	Phân phối các quỹ	-	-	-	(29,979,816,176)	3,207,199,525	(26,772,616,651)
	Điều chỉnh giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty con trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(2,887,805,000)	(2,887,805,000)
	Giảm khác	-	-	-	(1,140,136,050)	8,898,030,731	7,757,894,681
	Số dư ngày 30/9/2024	374,089,820,000	509,724,891	6,315,012,556	167,507,307,043	234,962,715,727	783,384,580,217

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)

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

	Từ 01/01/2024 đến 30/9/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/9/2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
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
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62,342,630,000	56,209,790,000

d) Cổ phiếu

	30/09/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 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
				30/09/2024
Quỹ đầu tư phát triển	52,215,071,079	14,932,163,061	3,536,873,491	63,610,360,649
Cộng	52,215,071,079	14,932,163,061	3,536,873,491	63,610,360,649

VIII. Những thông tin khác

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

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 hợp nhất giữa niên độ Quý 3 năm 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 CP Xây dựng Cotana
Công ty TNHH Kinh Thành Nam
Công ty TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

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
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan
Ông Nguyễn Đỗ Lăng
Ông Đoàn Văn Tuấn
Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Bà Đinh Thị Minh Hằng
Ông Trần Trọng Đại
Bà Nguyễn Hải Yến

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch Hội đồng quản trị đến ngày 26/7/2024
Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
Tổ chức có liên quan đến bà Nguyễn Thị Thu Hương
Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông lớn
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Phó Chủ tịch HĐQT đến 26/4/2024
Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng
Trưởng ban 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)

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 30/09/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 30/09/2023 VND
		(trình bày lại)
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	115,752,264	122,823,927
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	153,372,666	185,959,223
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1,850,437,513	753,087,477
Công ty CP Xây dựng Cotana	151,033,161	2,495,491,648
Mua hàng		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2,274,192,872	295,673,228
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	10,728,670,973	1,217,860,557
Công ty CP Xây dựng Cotana		440,980,091

b) Số dư với các bên liên quan

	30/09/2024 VND	01/01/2024 VND
		(Trình bày lại)
Phải thu của khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	616,736,340	2,272,657,923
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2,034,337,176	2,103,610,929
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	2,668,409,323	1,445,097,172
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,163,592,144	1,585,481,794
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	959,620,158	500,000,000
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	121,100,000	121,100,000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	4,420,931,991	5,179,011,171
Ông Trần Trọng Đại	8,417,261	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	520,000,000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15,000,000	15,000,000
Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268,100,000	268,100,000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	5,490,134,429	19,205,225,953
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8,570,592,769	5,895,711,966
Công ty CP Xây dựng Cotana	81,741,274	81,741,274
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3,295,786,674	7,948,128,562
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	23,709,518,395	8,476,462,517
Phải trả về tạm ứng		
Ông Trần Trọng Đại	-	39,650,835

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 khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	30,393,810,351	30,609,400,000
Bà Đặng Thu Vịnh	26,152,831,131	24,283,881,428

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	52,964,400
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,090,271,367	1,114,863,949

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ Quý 3 năm 2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA tự lập 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 28 tháng 10 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng