

Số ~~5762024~~ /CV – CNG

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

Hà Nội, ngày 26 tháng 4 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 riêng Quý I năm 2024 so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2023 là: 190.158.475 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024 là: 348.907.158 VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024 tăng: 158.748.683 VNĐ so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý I/2024	Quý I/2023	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.195.494.386	3.858.953.404	(663.459.018)
2	Doanh thu tài chính	777.830.034	8.716.807	769.113.227
3	Chi phí tài chính	1.330.722.089	1.406.059.983	(75.337.894)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.082.309.864	2.193.652.134	(111.342.270)
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	166.722.753	77.799.619	88.923.134

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng Quý I năm 2024 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 Chi Minh Hằng*

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
QUÝ I NĂM 2024

---

Hà Nội, Tháng 04 năm 2024

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>411,542,653,248</b>	<b>416,586,133,688</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	V.1.	<b>17,797,883,338</b>	<b>12,164,603,148</b>
1 Tiền	111		17,797,883,338	12,164,603,148
<b>II Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	V.2	<b>14,900</b>	<b>7,900,014,900</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(45,528)	(45,528)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7,900,000,000
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>351,590,129,315</b>	<b>352,601,635,489</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	282,596,728,627	289,844,151,733
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	13,448,811,329	9,235,101,804
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	61,978,685,855	59,956,478,448
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6,434,096,496)	(6,434,096,496)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	V.6.	<b>41,589,184,091</b>	<b>43,239,265,855</b>
1 Hàng tồn kho	141		41,589,184,091	43,239,265,855
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>565,441,604</b>	<b>680,614,296</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		34,115,374	48,822,858
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		531,326,230	631,791,438
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>268,093,456,014</b>	<b>269,688,609,327</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>204,000,000</b>	<b>204,000,000</b>
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	204,000,000	204,000,000
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>31,705,043,989</b>	<b>32,353,919,805</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	28,526,059,712	29,170,624,278
- Nguyên giá	222		68,772,844,803	68,772,844,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(40,246,785,091)	(39,602,220,525)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	3,178,984,277	3,183,295,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(118,484,712)	(114,173,462)
<b>IV Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.2	<b>234,289,915,979</b>	<b>235,470,421,465</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		229,200,127,444	229,200,127,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8,481,878,500	7,281,878,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3,242,377,888	5,690,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6,634,467,853)	(6,701,962,367)
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1,894,496,046</b>	<b>1,660,268,057</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	1,894,496,046	1,660,268,057
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>679,636,109,262</b>	<b>686,274,743,015</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2024	01/01/2024
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>232,585,962,531</b>	<b>239,573,503,442</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>205,814,795,840</b>	<b>212,730,770,250</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10.	57,768,333,260	86,538,190,696
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.11.	9,044,616,317	7,406,403,289
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12.	1,567,485,615	1,060,792,811
4 Phải trả người lao động	314		854,592,052	3,037,803,496
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13.	225,634,553	448,683,623
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		791,031,453	842,374,353
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14.	44,039,384,581	39,838,396,601
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16.	73,165,951,388	55,194,852,480
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		18,357,766,621	18,363,272,901
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>26,771,166,691</b>	<b>26,842,733,192</b>
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15.	18,932,211,988	19,042,653,230
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.14.	5,729,413,359	5,729,413,359
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16.	2,109,541,344	2,070,666,603
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>447,050,146,731</b>	<b>446,701,239,573</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.17.	<b>447,050,146,731</b>	<b>446,701,239,573</b>
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		311,747,190,000	311,747,190,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		311,747,190,000	311,747,190,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		24,994,890,445	24,994,890,445
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		109,798,341,395	109,449,434,237
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		109,449,434,237	48,960,445,620
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		348,907,158	60,488,988,617
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>679,636,109,262</b>	<b>686,274,743,015</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc





Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đạt

Đinh Thị Minh Hằng



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2024

Đơn vị tính: VND

LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN  
CUỐI QUÝ NÀY

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ I NĂM 2024		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	01	VI.1.	33,187,609,620	18,106,865,805	33,187,609,620	18,106,865,805
2	02		-	-	-	-
3	10		33,187,609,620	18,106,865,805	33,187,609,620	18,106,865,805
(10=01-02)						
4	11	VI.2.	29,992,115,234	14,247,912,401	29,992,115,234	14,247,912,401
5	20		3,195,494,386	3,858,953,404	3,195,494,386	3,858,953,404
(20=10-11)						
6	21	VI.3.	777,830,034	8,716,807	777,830,034	8,716,807
7	22	VI.4.	1,330,722,089	1,406,059,983	1,330,722,089	1,406,059,983
8	23		1,398,216,603	1,406,059,983	1,398,216,603	1,406,059,983
9	25		-	-	-	-
10	26		2,082,309,864	2,193,652,134	2,082,309,864	2,193,652,134
11	30		560,292,467	267,958,094	560,292,467	267,958,094
{30=20+(21-22)-(25+26)}						
12	31					
13	32		44,662,556	-	44,662,556	-
14	40		(44,662,556)	-	(44,662,556)	-
15	50		515,629,911	267,958,094	515,629,911	267,958,094
(50=30+40)						

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý I năm 2024

15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	166,722,753	77,799,619	166,722,753	77,799,619
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		348,907,158	190,158,475	348,907,158	190,158,475

(60=50-51-52)

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Đang chờ kiểm toán

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA  
CỔ PHẦN  
TẬP ĐOÀN  
COTANA

Kế toán trưởng

Người lập

Trần Trọng Đại

Lê Thị Linh Trang

Đinh Thị Minh Hằng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Quý 1 năm 2024

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/03/2023
<b>I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		515,629,911	267,958,094
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		648,875,816	654,375,269
- Các khoản dự phòng	03		(67,494,514)	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(777,830,034)	(8,716,807)
- Chi phí lãi vay	06		1,398,216,603	1,406,059,983
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1,717,397,782	2,319,676,539
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1,111,971,382	37,340,548,323
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		1,650,081,764	661,390,430
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(25,092,473,488)	(46,018,392,438)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(219,520,505)	114,751,053
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,398,216,603)	(1,406,059,983)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(66,257,545)	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5,506,280)	110,441,242
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(22,302,523,493)</b>	<b>(6,877,644,834)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(20,509,091)
2 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7,900,000,000	-
3 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(1,200,000,000)	-
4 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		2,448,000,000	-
5 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		777,830,034	8,716,807
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>9,925,830,034</b>	<b>(11,792,284)</b>
<b>Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1 Tiền thu từ đi vay	33		25,563,101,991	28,668,359,191
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(7,553,128,342)	(41,601,929,735)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>18,009,973,649</b>	<b>(12,933,570,544)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)</b>	50		<b>5,633,280,190</b>	<b>(19,823,007,662)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	60		<b>12,164,603,148</b>	<b>22,617,789,777</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)</b>	70		<b>17,797,883,338</b>	<b>2,794,782,115</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

Người lập



Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 24, ngày 26 tháng 06 năm 2023 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **311.747.190.000 đồng** (Ba trăm mười một tỷ bảy trăm bốn mươi bảy triệu một trăm chín mươi nghìn đồng.), tổng số cổ phần lưu hành là 31.174.719 cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty 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 khác 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 đầu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất và buôn bán: vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị xây dựng, tấm trần, vật liệu chống thấm, đồ dùng gia dụng, hàng trang trí nội thất, hàng thủ công mỹ nghệ;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng;
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Quý 1 năm 2024

Mẫu số B 09a -DN

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

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng dân dụng
3	Công ty Cổ phần tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
4	Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	52,53%	52,53%	Kinh doanh thương mại
5	Công ty CP đầu tư và phát triển BĐS Cotana Capital	CM3-03 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thủy Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên	67,65%	75,05%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(\*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 67,65%, 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 1,50%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng Cotana là 1,454 % và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 2,423 %.

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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

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

### 1. Kỳ kế toán năm

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

### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

## III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

### 1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

### 1. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

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

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

#### *Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu*

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

### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

### 3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

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

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

### 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

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

### 6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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.

### 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 kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

### 11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

### 12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

### 13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 của Bảng cân đối kế toán; và



## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

(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.

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.

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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 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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	275,483,849	366,957,741
Tiền gửi ngân hàng	17,522,399,489	11,797,645,407
Cộng	<u>17,797,883,338</u>	<u>12,164,603,148</u>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

		31/03/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>2 - Các khoản đầu tư tài chính</b>		Đơn vị tính: VND					
<b>a, Chứng khoán kinh doanh</b>		60,428	14,900	(45,528)	60,428	14,900	(45,528)
Tổng giá trị cổ phiếu;		60,428	14,900	(45,528)	60,428	14,900	(45,528)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An		60,428	14,900	(45,528)	60,428	14,900	(45,528)
<b>b, Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>		31/03/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số		
<b>b1, Ngắn hạn</b>		-		7,900,000,000		7,900,000,000	
- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm		-		7,900,000,000		7,900,000,000	
<b>c, Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>		31/03/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
<b>+ Đầu tư vào công ty con</b>		229,200,127,444	(3,688,205,302)	229,200,127,444	(3,755,699,816)		
Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana		6,781,860,332	(1,189,972,845)	6,781,860,332	(1,302,670,917)		
Công ty cổ phần xây dựng Cotana		5,100,000,000	(2,498,232,457)	5,100,000,000	(2,453,028,899)		
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana		4,335,000,000	-	4,335,000,000	-		
Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana		3,504,017,112	-	3,504,017,112	-		
Công ty CP ĐT và PT BDS Cotana Capital		209,479,250,000	-	209,479,250,000	-		
<b>+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b>		8,481,878,500	(2,685,399,487)	7,281,878,500	(2,685,399,487)		
Công ty TNHH Kính Thành Nam		2,070,000,000	(737,955,874)	2,070,000,000	(737,955,874)		
Công ty TNHH BMS Thành Nam		4,311,878,500	(1,947,443,613)	4,311,878,500	(1,947,443,613)		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		600,000,000	-	600,000,000	-		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden		1,500,000,000	-	300,000,000	-		
<b>+ Đầu tư vào đơn vị khác</b>		3,242,377,888	(260,863,064)	5,690,377,888	(260,863,064)		
Công ty CP TM & XD Kinh Đô		59,360,200	-	59,360,200	-		
Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam		550,000,000	(47,103,273)	550,000,000	(47,103,273)		
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland		699,000,000	-	3,147,000,000	-		
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big		534,017,688	-	534,017,688	-		
Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ		500,000,000	-	500,000,000	-		
Công ty cổ phần Capella Việt Nam		500,000,000	(213,759,791)	500,000,000	(213,759,791)		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam		400,000,000	-	400,000,000	-		
<b>Cộng</b>		<b>240,924,383,832</b>	<b>(6,634,467,853)</b>	<b>242,172,383,832</b>	<b>(6,701,962,367)</b>		



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

(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

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	2,438,703,877	-	3,438,703,877	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13,318,067,285	-	13,986,951,824	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	19,909,127,451	-	4,430,110,839	-
Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long	526,546,422	-	1,324,057,479	-
Công ty cổ phần Ivland	220,746,900,652	-	242,049,436,107	-
Các đối tượng khác	25,657,382,940	(6,434,096,496)	24,614,891,607	(6,434,096,496)
<b>Cộng</b>	<b>282,596,728,627</b>	<b>(6,434,096,496)</b>	<b>289,844,151,733</b>	<b>(6,434,096,496)</b>

**4. Trả trước cho người bán**

Đơn vị tính: VND

	31/03/2024		01/01/2024	
	<b>a, Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp và Thương mại THG			2,198,153,474	2,452,762,300
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương			4,240,115,198	4,240,115,198
Các đối tượng khác			7,010,542,657	2,542,224,306
<b>Cộng</b>			<b>13,448,811,329</b>	<b>9,235,101,804</b>

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a, Ngắn hạn</b>	<b>61,978,685,855</b>	-	<b>59,956,478,448</b>	-
Tạm ứng	5,745,484,568	-	5,766,194,422	-
<i>Đinh Thị Minh Hằng</i>	<i>1,630,825,659</i>			
<i>Xí nghiệp 10</i>	<i>1,173,826,081</i>			
Các đối tượng khác	2,940,832,828	-	5,766,194,422	-
Phải thu khác TK 13881	56,131,232,730	-	54,185,271,839	-
Công ty TNHH TMV 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	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5,958,212,315	-	5,958,212,315	-
Các đối tượng khác	13,385,020,415	-	11,439,059,524	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557	-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	97,839,000	-	882,630	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

b, Dài hạn	204,000,000	-	204,000,000	
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000		204,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>62,182,685,855</b>	<b>-</b>	<b>60,160,478,448</b>	<b>-</b>

6. Hàng tồn kho	31/03/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Hàng hoá	10,065,609,655	-	10,065,609,655	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	31,523,574,436	-	33,173,656,200	-	
<b>Cộng</b>	<b>41,589,184,091</b>	<b>-</b>	<b>43,239,265,855</b>	<b>-</b>	

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý 1 năm 2024

Mẫu số B 09a - DN

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

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

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

Đơn vị tính: VND

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư ngày 01/01/2024	41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,772,844,803
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2024	41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,772,844,803
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư ngày 01/01/2024	14,773,961,874	11,803,978,424	10,416,836,327	1,318,443,900	1,289,000,000	39,602,220,525
Khấu hao trong kỳ	304,264,480	118,012,737	214,181,288	8,106,061	-	644,564,566
Số dư ngày 31/03/2024	15,078,226,354	11,921,991,161	10,631,017,615	1,326,549,961	1,289,000,000	40,246,785,091
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2024	26,918,013,586	1,101,427,366	1,103,467,804	47,715,522	-	29,170,624,278
Số dư ngày 31/03/2024	26,613,749,106	983,414,629	889,286,516	39,609,461	-	28,526,059,712

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND	
			Tổng cộng	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
Số dư ngày 31/03/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
Số dư ngày 01/01/2024	-	114,173,462	114,173,462	
Khấu hao trong kỳ	-	4,311,250	4,311,250	
Số dư ngày 31/03/2024	-	118,484,712	118,484,712	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	3,153,499,999	29,795,528	3,183,295,527	
Tại ngày 31/03/2024	3,153,499,999	25,484,278	3,178,984,277	

**9. Chi phí trả trước**

	31/03/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
a, Ngắn hạn		34,115,374		48,822,858
Chi phí trả trước khác		34,115,374		48,822,858
b, Dài hạn		1,894,496,046		1,660,268,057
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ		1,894,496,046		1,660,268,057
<b>Cộng</b>		<b>1,928,611,420</b>		<b>1,709,090,915</b>

**10. Phải trả người bán**

	Đơn vị tính: VND			
	31/03/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại COTANA	-	-	243,660,768	243,660,768
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	4,839,034,273	4,839,034,273	5,339,034,273	5,339,034,273
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	9,212,827,146	9,212,827,146	19,003,889,053	19,003,889,053
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	4,684,484,935	4,684,484,935	6,701,224,576	6,701,224,576
Công ty TNHH TM và DV Hoàng Huy Khánh	106,136,103	106,136,103	200,928,303	200,928,303
Phải trả cho các đối tượng khác	33,694,874,919	33,694,874,919	49,818,477,839	49,818,477,839
<b>Cộng</b>	<b>57,768,333,260</b>	<b>57,768,333,260</b>	<b>86,538,190,696</b>	<b>86,538,190,696</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

		31/03/2024	01/01/2024	
		VND	VND	
<b>11. Người mua trả tiền trước</b>				
<b>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		8,813,965,779	7,164,528,562	
Các đối tượng khác		230,650,538	241,874,727	
<b>Cộng</b>		<b>9,044,616,317</b>	<b>7,406,403,289</b>	
<b>12. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước</b>			Đơn vị tính: VND	
	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2024
<b>a, Phải nộp</b>				
Thuế GTGT đầu ra	846,848,751	612,944,963	95,233,707	1,364,560,007
Thuế thu nhập doanh nghiệp				-
Thuế thu nhập cá nhân	213,944,060	7,625,059	18,643,511	202,925,608
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
<b>Cộng</b>	<b>1,060,792,811</b>	<b>623,570,022</b>	<b>116,877,218</b>	<b>1,567,485,615</b>
<b>b, Phải thu</b>				
Thuế GTGT đầu ra				-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	466,845,640	166,722,753	66,257,545	366,380,432
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164,945,798			164,945,798
<b>Cộng</b>	<b>631,791,438</b>	<b>166,722,753</b>	<b>66,257,545</b>	<b>531,326,230</b>
<b>13. Chi phí phải trả</b>		31/03/2024	01/01/2024	
		VND	VND	
<b>Ngắn hạn</b>				
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành		225,634,553	448,683,623	
<b>Cộng</b>		<b>225,634,553</b>	<b>448,683,623</b>	
<b>14. Phải trả khác</b>		31/03/2024	01/01/2024	
		VND	VND	
<b>a, Ngắn hạn</b>		44,039,384,581	39,838,396,601	
Kinh phí công đoàn		105,269,120	97,711,120	
Dư có TK 138		117,214,191	126,494,541	
Dư có TK 141		1,446,817,784	1,922,705,518	
<i>Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam</i>		606,410,569		
<i>Nguyễn Văn Dân</i>		479,917,104	479,917,104	
<i>Các đối tượng khác</i>		362,904,755	1,442,788,414	
Phải trả khác		42,370,083,486	37,691,485,422	
<i>Phạm Mạnh Long</i>		25,804,500,000	25,804,500,000	
<i>Lê Thị Vân Anh</i>		5,983,500,000	5,983,500,000	
<i>Các khoản phải trả khác</i>		10,582,083,486	5,903,485,422	

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

<b>b</b>	<b>Dài hạn</b>	<b>5,729,413,359</b>	<b>5,729,413,359</b>
	Ông Đào Ngọc Thanh	5,476,462,654	5,476,462,654
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	204,000,000
	Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	48,950,705	48,950,705
	<b>Cộng</b>	<b>49,768,797,940</b>	<b>45,567,809,960</b>
<b>15.</b>	<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
		<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
		<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>a</b>	<b>Ngắn hạn</b>	<b>791,031,453</b>	<b>842,374,353</b>
	Tiền thuê văn phòng nhận trước	791,031,453	842,374,353
<b>b</b>	<b>Dài hạn</b>	<b>18,932,211,988</b>	<b>19,042,653,230</b>
	Tiền thuê văn phòng nhận trước	18,932,211,988	19,042,653,230
	Đỗ Văn Bình	2,816,920,017	2,837,786,091
	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,073,876,317	1,694,863,379
	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	375,579,955	378,446,955
	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,682,024,379	1,082,073,845
	Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,423,579,637	3,449,190,637
	Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	665,786,253	670,868,590
	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,306,335,116	2,317,006,883
	Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	821,888,340	827,976,402
	Công ty CP Đầu tư Landcom	1,098,828,982	1,106,968,456
	Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,667,392,992	4,677,471,992
	<b>Cộng</b>	<b>19,723,243,441</b>	<b>19,885,027,583</b>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
Quý I năm 2024

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

Mẫu số B 09a -DN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

	31/03/2024		Trong kỳ		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>16. Vay và nợ thuê tài chính</b>						
<b>a, Vay ngắn hạn</b>						
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	73,165,951,388	73,165,951,388	25,522,181,210	7,551,082,302	55,194,852,480	55,194,852,480
	73,165,951,388	73,165,951,388	25,522,181,210	7,551,082,302	55,194,852,480	55,194,852,480
<b>b, Vay dài hạn</b>						
<b>Vay dài hạn cá nhân</b>						
Đặng Thị Lê Anh	2,109,541,344	2,109,541,344	40,920,781	2,046,040	2,070,666,603	2,070,666,603
Lương Ngọc Huyền	996,766,094	996,766,094	19,511,011	975,551	978,230,634	978,230,634
	1,112,775,250	1,112,775,250	21,409,770	1,070,489	1,092,435,969	1,092,435,969
<b>Cộng</b>	<b>75,275,492,732</b>	<b>75,275,492,732</b>	<b>25,563,101,991</b>	<b>7,553,128,342</b>	<b>57,265,519,083</b>	<b>57,265,519,083</b>



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

Quý 1 năm 2024  
Mẫu số B09a -DN

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

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

Đơn vị tính: VND

17. Vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</b>				
Số dư tại ngày 01/01/2023	255,537,400,000	509,724,891	119,815,023,712	375,862,148,603
- Tăng vốn trong năm trước	56,209,790,000	-	-	56,209,790,000
- Lãi trong năm trước	-	-	60,488,988,617	60,488,988,617
- Phân phối các quỹ	-	-	(56,209,790,000)	(56,209,790,000)
- Chia cổ tức	-	-	(14,644,788,092)	(14,644,788,092)
Số dư tại ngày 31/12/2023	311,747,190,000	509,724,891	109,449,434,237	421,706,349,128
- Lãi trong kỳ này	-	-	348,907,158	348,907,158
Số dư tại ngày 31/03/2024	311,747,190,000	509,724,891	109,798,341,395	422,055,256,286

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

<b>VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		01/01/2024 đến 31/03/2024	01/01/2023 đến 31/03/2023
		VND	VND
<b>1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>			
<i>a, Doanh thu</i>			
Doanh thu hợp đồng xây dựng		31,829,105,180	16,598,472,010
Doanh thu cung cấp dịch vụ		1,358,504,440	1,508,393,795
<b>Cộng</b>		<b>33,187,609,620</b>	<b>18,106,865,805</b>
<b>2. Giá vốn hàng bán</b>			
Giá vốn hợp đồng xây dựng		28,923,276,432	13,713,519,695
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp		1,068,838,802	534,392,706
<b>Cộng</b>		<b>29,992,115,234</b>	<b>14,247,912,401</b>
<b>3. Doanh thu hoạt động tài chính</b>			
Lãi tiền gửi, tiền cho vay		777,830,034	8,716,807
Cổ tức, lợi nhuận được chia			
<b>Cộng</b>		<b>777,830,034</b>	<b>8,716,807</b>
<b>4. Chi phí tài chính</b>			
Lãi tiền vay		1,398,216,603	1,406,059,983
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính		(67,494,514)	
<b>Cộng</b>		<b>1,330,722,089</b>	<b>1,406,059,983</b>
<b>5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>			
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>			
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN		515,629,911	267,958,094
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN		317,983,855	121,040,000
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp		833,613,766	388,998,094
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		166,722,753	77,799,619
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		<b>166,722,753</b>	<b>77,799,619</b>
<b>6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>			
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.			

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**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 1 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.

**a, Danh sách các bên liên quan:**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	Công ty con
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland	Bên nhận góp vốn
Công ty CP ĐT & PT Bất Động Sản Thành Nam	Bên nhận góp vốn
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng Giám đốc phụ trách nhân sự
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng

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

	01/01/2024 đến 31/03/2024 VND	01/01/2023 đến 31/03/2023 VND
<b>Doanh thu</b>	<b>14,603,441,167</b>	<b>263,622,694</b>
Công ty CP Xây dựng Cotana	45,903,456	43,434,023
Cty CP tư vấn xây dựng Cotana	85,631,489	80,299,444
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	15,872,198	14,814,196
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	26,176,870	30,523,495
Công ty TNHH BMS Thành Nam	34,004,008	31,061,311
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	63,430,358	63,490,225
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	14,332,422,788	-



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

<b>Mua hàng</b>	<b>6,975,651,273</b>	<b>3,513,250,593</b>
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	6,272,100,940	
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	565,286,966	
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	34,179,810	3,513,250,593
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	98,529,577	
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	5,553,980	
<b>Góp vốn</b>	<b>1,200,000,000</b>	<b>300,000,000</b>
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,200,000,000	300,000,000
<b>Số dư với các bên liên quan</b>	<b>31/03/2024</b>	<b>01/01/2024</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Các khoản phải thu khách hàng</b>	<b>26,787,609,226</b>	<b>11,314,723,139</b>
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	325,002,500	246,386,611
Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	4,838,915	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	850,097,235	959,374,833
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	19,909,127,451	4,430,110,839
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,891,955,531	1,880,652,297
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	16,830,637	8,441,602
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA	206,638,619	206,638,619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,083,118,338	1,083,118,338
<b>Các khoản Phải thu khác</b>	<b>6,233,612,315</b>	<b>6,233,612,315</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Ông Đào Văn Tuấn	268,100,000	268,100,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5,958,212,315	5,958,212,315
<b>Tạm ứng</b>	<b>2,286,925,659</b>	<b>2,282,353,019</b>
Ông Trần Trọng Đại		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1,630,825,659	1,626,253,019
Ông Đoàn Văn Tuấn	121,100,000	121,100,000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520,000,000	520,000,000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15,000,000	15,000,000
<b>Phải trả về tạm ứng</b>	<b>37,743,178</b>	<b>39,650,835</b>
Ông Trần Trọng Đại	37,743,178	39,650,835
<b>Phải trả người bán</b>	<b>19,617,751,215</b>	<b>26,139,316,637</b>
Công ty TNHH Kính Thành Nam	3,573,176,543	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	5,187,203,152	1,786,456,140
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	9,212,827,146	19,003,889,053
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana		243,660,768
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CP Xây dựng Cotana	81,741,375	81,741,375
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	725,530,003	719,531,705
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	548,827,193	442,415,250

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

<b>Người mua trả tiền trước</b>	<b>8,813,965,779</b>	<b>7,168,220,782</b>
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	8,813,965.779	7,164,528,562
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>3,913,210,364</b>	<b>3,995,160,629</b>
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,733,380,387	1,746,219,387
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	686,115,593	691,197,930
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	387,047.963	389,914,963
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,106,666,421	1,114,863,949
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 cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính riêng quý 1 năm 2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2024

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng