

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
COTANA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 103 /2025/CV-CNG

Hà Nội, ngày 29..tháng 08 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) bán niên đã được soát xét năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana.

- Mã chứng khoán: CSC
- Địa chỉ: Lô CC5A, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ/Tel: 024.35632763 Fax: 024.35632762
- Email: cng@cotanagroup.com.vn Website: www.cotanagroup.vn/

2. Nội dung thông tin công bố:

- báo cáo tài chính (BCTC) bán niên đã được soát xét năm 2025
☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☒ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được soát xét/được kiểm toán):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không



m

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:



Có



Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:



Có



Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 29/08/2025 tại đường dẫn: <https://www.cotanagroup.vn/>

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2025.

Trường hợp TCNY có giao dịch đề nghị báo cáo đầy đủ các nội dung sau:

- Nội dung giao dịch: Không có.

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất): Không có.

- Ngày hoàn thành giao dịch: Không có.

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

Tài liệu đính kèm:

- báo cáo tài chính (BCTC) bán niên đã được soát xét năm 2025
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



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



Số ~~104/KQ.5~~/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST BCTC

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Hợp nhất giữa niên độ năm 2025 trước và sau
kiểm toán soát xét

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 năm 2025 trước và sau được kiểm toán soát xét so với cùng kỳ của Công ty như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ trước kiểm toán năm 2025 là:
26,036,696,852 VNĐ

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ sau kiểm toán năm 2025 là:
24,740,845,903 VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 của Công ty giảm: **1,295,850,949 VNĐ** so với trước kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là do tăng các khoản trích lập dự phòng, dẫn đến biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Sau soát xét kiểm toán	Trước soát xét kiểm toán	Chênh Lệch
1	Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,844,733,746	12,334,315,626	1,510,418,120

Trên đây là nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 giảm so với trước kiểm toán soát xét.

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

SỐ : 105/2025/CV - CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC
Hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 so
với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

Kính gửi:

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2024 là:
10,060,618,345 VNĐ

10,060,618,345 VNĐ
 Lợi nhuận sau thuế trên BCTC hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 là:
24,740,845,903 VNĐ

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 của công ty tăng: **14,680,227,558 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital tăng so với cùng kỳ cùng những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Bán niên soát xét năm 2025	Bán niên soát xét năm 2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	70,574,276,744	44,961,528,121	25,612,748,623
2	Doanh thu tài chính	1,567,488,683	2,385,920,073	(818,431,390)
3	Chi phí tài chính	12,548,525,033	5,751,267,857	6,797,257,176
4	Chi phí bán hàng	17,543,826,196	10,336,693,796	7,207,132,400
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	13,844,733,746	15,510,075,189	(1,665,341,443)
6	Lợi nhuận khác	3,186,202,313	(2,248,928,564)	5,435,130,877

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét năm 2025 tăng so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

Dinh Chi Minh Hằng



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

04

BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

05 - 06

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

07

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

08 - 09

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

10 - 46

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)

Ban Tổng giám đốc

Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc nhân sự
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 12/3/2025)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 29/4/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng giám

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt,
TP. Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/6/2025

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

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

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CNG)

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2025

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2025, từ trang 05 đến trang 46, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.182.072.087.576	2.248.727.595.701
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	230.773.444.361	124.640.784.308
1. Tiền	111		206.554.444.361	100.421.784.308
2. Các khoản tương đương tiền	112		24.219.000.000	24.219.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	23.708.910.954	23.708.912.054
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.128)	(50.028)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		23.708.901.654	23.708.901.654
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		346.615.075.967	414.499.675.122
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	281.475.043.712	335.399.066.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	14.198.633.162	13.656.056.524
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	5.100.000.000	19.233.164.712
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	58.116.404.909	58.480.122.678
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(12.275.005.816)	(12.268.735.658)
IV. Hàng tồn kho	140	V.9.	1.549.298.042.104	1.641.239.473.068
1. Hàng tồn kho	141		1.549.298.042.104	1.641.239.473.068
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		31.676.614.190	44.638.751.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12.	18.890.004.109	27.962.312.158
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.882.063.956	15.651.195.143
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15.	904.546.125	1.025.243.848
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		56.540.902.959	60.769.042.535
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		621.600.000	302.180.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	619.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	2.600.000	374.480.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(72.300.000)
II. Tài sản cố định	220		31.791.761.094	33.536.543.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.11.	28.634.333.067	30.370.493.067
- Nguyên giá	222		75.615.929.159	85.544.451.205
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.981.596.092)	(55.173.958.138)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.157.428.027	3.166.050.527
- Nguyên giá	228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(362.588.962)	(353.966.462)
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.	14.858.629.136	16.394.158.180
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.212.623.145	14.188.791.989
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.984.017.688	2.543.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(338.011.697)	(338.011.697)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.268.912.729	10.536.160.761
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	2.819.290.545	3.457.080.792
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.449.622.184	7.079.079.969
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.238.612.990.535	2.309.496.638.236

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			30/6/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.374.530.842.536	1.462.648.728.058
I. Nợ ngắn hạn	310		1.023.456.981.191	1.150.534.206.752
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	345.447.551.431	406.839.295.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	209.605.741.126	263.116.679.887
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	10.255.547.430	5.936.374.748
4. Phải trả người lao động	314		3.173.220.769	3.616.100.353
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	128.726.429.525	169.899.496.554
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	710.820.878	649.693.322
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19.	94.037.789.750	81.913.491.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	150.709.051.541	144.282.970.428
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.18.	1.196.385.203	502.091.158
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		79.594.443.538	73.778.013.262
II. Nợ dài hạn	330		351.073.861.345	312.114.521.306
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.760.556.864	15.939.862.680
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.19.	19.258.214.908	15.896.294.615
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.	314.256.638.128	278.036.579.449
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.18.	1.798.451.445	2.241.784.562
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		864.082.147.999	846.847.910.178
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.21.	864.082.147.999	846.847.910.178
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		374.089.820.000	374.089.820.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374.089.820.000	374.089.820.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		7.233.012.556	6.315.012.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.382.376.211	63.421.645.623
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		162.226.633.719	162.072.877.857
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		146.351.416.681	155.493.344.818
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15.875.217.038	6.579.533.039
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		249.640.580.622	240.438.829.251
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.238.612.990.535	2.309.496.638.236

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CNG)



Lê Thị Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	350.308.406.312	179.643.510.348
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		350.308.406.312	179.643.510.348
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	279.734.129.568	134.681.982.227
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		70.574.276.744	44.961.528.121
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1.567.488.683	2.385.920.073
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	12.548.525.033	5.751.267.857
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.472.461.742	5.660.965.797
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		355.875.282	444.398.553
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	17.543.826.196	10.336.693.796
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	13.844.733.746	15.510.075.189
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		28.560.555.734	16.193.809.905
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	3.520.907.262	685.650.674
13. Chi phí khác	32	VI.6.	334.704.949	2.934.579.238
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		3.186.202.313	(2.248.928.564)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		31.746.758.047	13.944.881.341
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	6.376.454.359	4.631.126.603
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	629.457.785	(746.863.607)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.740.845.903	10.060.618.345
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		15.875.217.038	6.133.563.815
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		8.865.628.865	3.927.054.530
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	424	196
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.12.	386	164

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

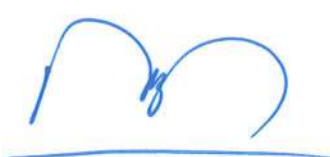
Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CNG)



Lê Thị Trang



Trần Trọng Đại




Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		31.746.758.047	13.944.881.341
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.263.084.360	2.158.044.172
- Các khoản dự phòng	03		184.932.186	(411.639.192)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(750.936)	(1.321.555)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.686.078.889)	(2.838.087.980)
- Chi phí lãi vay	06		12.472.461.742	5.660.965.797
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.980.406.510	18.512.842.583
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		58.179.511.726	21.459.457.081
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		91.941.430.964	(33.551.310.144)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(138.734.303.982)	(44.809.564.811)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9.710.098.296	3.354.045.926
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.476.363.399)	(5.546.231.596)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(2.547.797.241)	(22.486.748.773)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.658.948.306)	(303.463.319)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		47.394.034.568	(63.370.973.053)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(35.836.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.281.000.000	9.090.909
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(17.874.173.351)	(19.920.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		31.388.338.063	23.950.152.702
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		414.360.200	3.087.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		801.143.342	1.591.300.661
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		15.974.832.254	7.517.544.272
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		13.507.944.500	765.390.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		119.505.843.939	167.021.436.861
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(76.903.723.669)	(105.751.841.027)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.347.022.475)	(785.978.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		42.763.042.295	61.249.007.834

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 46 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		106.131.909.117	5.395.579.053
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		124.640.784.308	90.871.387.772
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		750.936	1.321.555
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	230.773.444.361	96.268.288.380

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CNG)

Lê Thị 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 doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 25 ngày 18/9/2024 thì vốn điều lệ của Công ty là **374.089.820.000 đồng** (Ba trăm bảy mươi tư tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng chẵn).

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, Tp. 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 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 như sau:

1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana
Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

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

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

- | | |
|--|---|
| 2. Công ty CP Tư vấn Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, thiết kế
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 3. Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife | Địa chỉ: DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Quản lý đô thị
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 53,53% (1)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 55% (2) |
| 4. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, 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% |
| 5. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Dã, 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: 65,60% (3)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,12% (4) |

(1) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 53,53%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1,53%.

(2) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 55%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3%.

(3) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,60%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,632%, 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 hạ tầng Cotana là 1,694%.

(4) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3,2%, 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 hạ tầng Cotana là 3,32%.

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 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 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: 0%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 0% |
|------------------------------------|--|

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

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

- | | | |
|----|--|---|
| 2. | Công ty TNHH BMS
Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiêu Phú, 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, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |
| 4. | Công ty CP Dịch vụ đô
thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường
Vỹ Dạ, Thành phố 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, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây lắp
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 45%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 45% |

(*) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Kính Thành Nam theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/5/2025.

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 Bình Hưng, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2025 của Công ty mẹ và các công ty con là 165 người (tại ngày 31/12/2024 là 152 người).

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

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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.

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

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

2. 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 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025. 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.

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 thể 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 thể thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thể thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẻ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm

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)

tối 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.

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.



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

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

Khi 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.

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 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.

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)

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.

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 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:

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

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

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

khi 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.

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 kế ước và các hợp đồng vay.

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ 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)

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 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.

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

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

15. 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:

- 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.

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

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

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí tài chính khác.

17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

19. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

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. 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 chi 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. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

21. Báo cáo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

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)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	206.554.444.361	100.421.784.308
Tiền gửi ngân hàng	1.941.640.517	2.536.857.348
Các khoản tương đương tiền	204.612.803.844	97.884.926.960
Cộng	24.219.000.000	24.219.000.000
	230.773.444.361	124.640.784.308

2. Các khoản đầu tư tài chính

	30/6/2025		01/01/2025			
	VND		VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						Đơn vị tính: VND
						01/01/2025

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) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Đơn vị tính: VND				
	Đầu tư vào công ty liên kết (i)				
	30/6/2025		01/01/2025		
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế
Công ty TNHH Kinh Thành Nam (1)	-	-	-	2.070.000.000	(737.955.874)
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.278.131.735)	2.033.746.765	4.311.878.500	(1.807.089.847)
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	2.548.072.345	3.148.072.345	600.000.000	2.143.375.856
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	3.004.157.441	4.504.157.441	1.500.000.000	2.358.759.504
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(973.353.406)	3.526.646.594	4.500.000.000	(750.176.150)
Cộng	10.911.878.500	2.300.744.645	13.212.623.145	12.981.878.500	1.206.913.489
					14.188.791.989

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

Đầu tư vào đơn vị khác (i)	01/01/2025			
	30/6/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	-	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(47.137.534)	550.000.000	(47.137.534)
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	-
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	-	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(290.874.163)	500.000.000	(290.874.163)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	1.984.017.688	(338.011.697)	2.543.377.888	(338.011.697)

(i) Tại thời điểm 30/6/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(1) Trong kỳ, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Kinh Thành Nam theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/5/2025.

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	1.938.703.877	-	2.438.703.877	-
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	2.685.895.270	-	2.685.895.270	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.794.801.877	-	13.662.620.141	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại đỉnh cao Vina	1.003.117.774	-	4.313.766.468	-
Công ty CP Ivland	197.305.666.301	-	231.540.800.026	-
Tổng công ty cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	9.993.012.421	-	-	-
Các đối tượng khác	54.753.846.192	(6.238.771.130)	80.757.281.084	(8.941.954.544)
Cộng	281.475.043.712	(6.238.771.130)	335.399.066.866	(8.941.954.544)

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

4. Trả trước cho người bán

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	4.240.115.198	-	4.240.115.198	-
Các đối tượng khác	9.958.517.964	(695.851.541)	9.415.941.326	(1.247.426.781)
Cộng	14.198.633.162	(695.851.541)	13.656.056.524	(1.247.426.781)

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

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Đoàn Văn Vinh (1)	5.100.000.000	-	19.233.164.712	(901.214.000)
	-	-	18.331.950.712	-

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)

Đào Mạnh Hải (2)	1.050.000.000	-	-	-
Trần Văn Diện (2)	3.050.000.000	-	-	-
Trương Việt Hưng (2)	1.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	901.214.000	(901.214.000)
b) Dài hạn	619.000.000	-	-	-
Nguyễn Văn Hiền (3)	367.000.000	-	-	-
Lê Thùy Trang (3)	252.000.000	-	-	-
Cộng	5.719.000.000	-	19.233.164.712	(901.214.000)

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

- Hợp đồng cho vay số 1011/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 10/11/2022 số tiền 5.100.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/5/2023 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2023, thay đổi lãi suất cho vay thành 11,5%/năm. Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 31/12/2024 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/03/2025. Khoản cho vay này đã tắt toán trong tháng 3/2025.

- Hợp đồng cho vay số 0602/2023/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 06/02/2023 số tiền 6.040.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11,5%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 22/5/2024 cho vay thêm số tiền 4.220.000.000 đồng, gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2024. Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 31/12/2024 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/03/2025. Khoản cho vay này đã tắt toán trong tháng 3/2025.

(2) Các khoản Công ty CP Tư vấn Xây dựng Cotana cho vay có kỳ hạn từ 2-3 tháng, lãi suất 2%/tháng, trả lãi vay cuối tháng. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

(3) Các khoản Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana cho vay theo các hợp đồng với thời hạn cho vay 24 tháng. Lãi suất cho vay là 4,7%/năm. Khoản cho vay không có tài sản đảm bảo.

6. Phải thu khác

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	58.116.404.909	(5.340.383.145)	58.480.122.678	(1.178.140.333)
Tạm ứng	5.055.015.305	-	6.233.765.640	(97.899.455)
Ký cược, ký quỹ	200.000.000	-	100.000.000	-
Lãi dự thu	206.103.543	-	133.880.364	-
Lãi tiền gửi, cho vay	40.292.383	-	12.653.852	-
Lãi tiền gửi kinh phí bảo trì	165.811.160	-	121.226.512	-
Phải thu khác	52.655.286.061	(5.340.383.145)	52.012.476.674	(1.080.240.878)
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 (**)	5.197.260.274	-	5.000.000.000	-

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)

Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (***)	13.976.303.684	(4.658.767.895)	12.973.709.486	-
Các đối tượng khác	1.693.722.103	(681.615.250)	2.250.767.188	(1.080.240.878)
b) Dài hạn	2.600.000	-	374.480.000	(72.300.000)
Ký cược, ký quỹ	2.600.000	-	206.600.000	-
Phải thu khác		-	167.880.000	(72.300.000)
Cộng	58.119.004.909	(5.340.383.145)	58.854.602.678	(1.250.440.333)

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 30/6/2025, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

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

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

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

7. Nợ xấu

	30/6/2025		01/01/2025	
	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	9.699.651.737	3.460.880.607	12.515.306.783	3.573.352.239
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH MTV	-	-	1.574.946.164	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	3.769.375.000	3.188.562.500	3.769.375.000	3.188.562.500
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Các đối tượng khác	3.886.642.704	272.318.107	4.599.685.281	384.789.739
Tạm ứng	-	-	97.899.455	-
Phải thu khác	5.340.383.145	-	1.152.540.878	-
Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES	4.658.767.895	-	-	-

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 phải thu khác	681.615.250	-	1.152.540.878	-
Trả trước cho người bán	695.851.541	-	1.247.426.781	-
Phải thu về cho vay	-	-	901.214.000	-
Cộng	15.735.886.423	3.460.880.607	15.914.387.897	3.573.352.239

9. Hàng tồn kho

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	47.878.638	-	3.284.692.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.521.227.175.032	-	1.611.208.311.118	-
Hàng hóa	4.611.092.878	-	13.496.115.203	-
Hàng hóa bất động sản	23.411.895.556	-	13.250.353.901	-
Cộng	1.549.298.042.104	-	1.641.239.473.068	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị khoảng 1.483 tỷ đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND
			Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 30/6/2025	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	353.966.462	353.966.462
Khấu hao trong kỳ	-	8.622.500	8.622.500
Số dư ngày 30/6/2025	-	362.588.962	362.588.962
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	3.153.499.999	12.550.528	3.166.050.527
Tại ngày 30/6/2025	3.153.499.999	3.928.028	3.157.428.027

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 280.291.990 đồng (Tại ngày 31/12/2024 là 280.291.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 3.153.499.999 đồng).

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

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

11. Tăng, 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 01/01/2025	42.024.751.289	18.022.761.237	22.427.705.045	1.780.233.634	1.289.000.000	85.544.451.205
Mua trong kỳ	35.836.000	-	-	-	-	35.836.000
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.812.902.864)	(2.151.455.182)	-	-	(9.964.358.046)
Số dư ngày 30/6/2025	42.060.587.289	10.209.858.373	20.276.249.863	1.780.233.634	1.289.000.000	75.615.929.159
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2025	16.500.426.280	17.226.628.973	18.577.800.358	1.580.102.527	1.289.000.000	55.173.958.138
Khấu hao trong kỳ	609.982.307	254.704.485	374.483.789	15.291.279	-	1.254.461.860
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.562.564.510)	(1.884.259.396)	-	-	(9.446.823.906)
Số dư ngày 30/6/2025	17.110.408.587	9.918.768.948	17.068.024.751	1.595.393.806	1.289.000.000	46.981.596.092
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2025	25.524.325.009	796.132.264	3.849.904.687	200.131.107	-	30.370.493.067
Tại ngày 30/6/2025	24.950.178.702	291.089.425	3.208.225.112	184.839.828	-	28.634.333.067

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.868.490.358 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 25.289.890.050 đồng).

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 22.474.141.367 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 23.264.528.614 đồng).

Mẫu số B09a - DN/HN

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

12. Chi phí trả trước

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	18.890.004.109	27.962.312.158
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.235.521.047	2.442.499.335
Chi phí nhà mẫu khu OXH1	7.682.639.608	9.904.134.780
Chi phí môi giới bán nhà XH2	75.494.830	1.537.541.866
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	2.781.087.016	4.149.823.783
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	1.392.310.030	3.269.205.667
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	3.887.333.666	6.176.916.411
Chi phí trả trước khác	835.617.912	482.190.316
b) Dài hạn	2.819.290.545	3.457.080.792
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.453.458.504	2.417.248.927
Chi phí trả trước khác	1.365.832.041	1.039.831.865
Cộng	21.709.294.654	31.419.392.950

13. Phải trả người bán

	30/6/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	6.743.869.923	6.743.869.923	5.230.975.884	5.230.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.446.846.736	1.446.846.736	3.582.693.226	3.582.693.226
Công ty CP Nhôm Đô Thành	3.905.782.586	3.905.782.586	10.482.565.820	10.482.565.820
Công ty CP Ivland	270.068.894.297	270.068.894.297	302.610.816.100	302.610.816.100
Công ty CP Đô thị Nhà Đất	6.120.893.371	6.120.893.371	10.798.217.990	10.798.217.990
Công ty TNHH VN Times	4.421.938.368	4.421.938.368	5.472.518.730	5.472.518.730
Công ty CP dịch vụ đô thị Green Garden	6.628.398.817	6.628.398.817	7.363.862.138	7.363.862.138
Các đối tượng khác	46.110.927.333	46.110.927.333	61.297.645.686	61.297.645.686
Cộng	345.447.551.431	345.447.551.431	406.839.295.574	406.839.295.574

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

14. Người mua trả tiền trước

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	783.600.000	783.600.000

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)

Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
Lê Hoàng Khánh Linh	-	4.971.196.972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Mã Ngọc Tuấn Đức	8.837.657.365	8.837.637.365
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Tôn Thất Quang Trung	-	8.915.934.123
Nguyễn Duy Dũng	25.305.600	10.750.390.132
Lê Anh Phương	6.638.524.821	6.638.524.821
Các đối tượng khác	166.489.519.320	195.388.262.454
Cộng	209.605.741.126	263.116.679.887

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

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	1.154.160.448	1.587.232.967
Thuế thu nhập doanh nghiệp	7.357.730.882	3.529.073.764
Thuế thu nhập cá nhân	498.037.552	734.102.336
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.159.652.867	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	10.255.547.430	5.936.374.748
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	11.527.268
Thuế thu nhập cá nhân	881.824.716	889.482.659
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	113.039.780
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	11.194.141	11.194.141
Cộng	904.546.125	1.025.243.848

16. Chi phí phải trả

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	3.901.657
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	128.704.863.868	169.874.029.240
Chi phí phải trả khác	21.565.657	21.565.657
Cộng	128.726.429.525	169.899.496.554

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	710.820.878	649.693.322
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	710.820.878	649.693.322
b) Dài hạn	15.760.556.864	15.939.862.680
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.760.556.864	15.939.862.680
Cộng	16.471.377.742	16.589.556.002

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

18. Dự phòng phải trả

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.196.385.203	502.091.158
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.196.385.203	502.091.158
b) Dài hạn	1.798.451.445	2.241.784.562
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.798.451.445	2.241.784.562
Cộng	2.994.836.648	2.743.875.720

19. Phải trả khác

	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	94.037.789.750	81.913.491.466
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	739.190.105	643.748.367
Phải trả, phải nộp khác	78.390.599.645	67.013.337.099
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	32.161.647.831	21.985.773.949
Các khoản phải trả, phải nộp khác	14.440.951.814	13.239.563.150
Nhận đặt cọc	30.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	14.878.000.000	14.256.406.000
b) Dài hạn	19.258.214.908	15.896.294.615
Chi phí bảo trì nhà ở (4)	15.702.156.308	12.396.363.519
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.556.058.600	3.499.931.096
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	2.389.462.654	2.389.462.654
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	204.000.000
Khách hàng của Sân bất động sản Thành Nam	6.000.010	6.000.010
Các đối tượng khác	1.160.595.936	900.468.432
Cộng	113.296.004.658	97.809.786.081

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

(4) Chi phí bảo trì nhà ở mà khách hàng phải nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án Khu đô thị mới An Văn Dương.

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. Vay và nợ thuế tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong kỳ				Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị
	30/6/2025	01/01/2025			
a) Vay ngắn hạn	150.709.051.541	150.709.051.541	83.001.911.648	76.575.830.535	144.282.970.428
Vay ngắn hạn	100.709.051.541	100.709.051.541	43.001.911.648	66.575.830.535	124.282.970.428
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	2.600.000.000	2.600.000.000	-	1.000.000.000	3.600.000.000
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	6.400.000.000	6.400.000.000	-	-	6.400.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (3)	45.035.527.972	45.035.527.972	29.087.106.567	37.277.361.291	53.225.782.696
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (4)	4.508.371.716	4.508.371.716	11.685.324.100	13.122.484.135	5.945.531.751
Vay các cá nhân (5)	42.165.151.853	42.165.151.853	2.229.480.981	15.175.985.109	55.111.655.981
Vay dài hạn đến hạn trả	50.000.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (6)	50.000.000.000	50.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	20.000.000.000
b) Vay dài hạn	314.256.638.128	314.256.638.128	76.547.951.813	40.327.893.134	278.036.579.449
Vay dài hạn ngân hàng	299.330.318.529	299.330.318.529	75.890.187.306	40.000.000.000	263.440.131.223
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (6)	299.330.318.529	299.330.318.529	75.890.187.306	40.000.000.000	263.440.131.223
Vay dài hạn cá nhân (5)	14.926.319.599	14.926.319.599	657.764.507	327.893.134	14.596.448.226
Cộng	464.965.689.669	464.965.689.669	159.549.863.461	116.903.723.669	422.319.549.877

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

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) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Công ty CP tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Thủy Vân, Thửa Thiên Huế, thời hạn vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền. Thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 06 ngày 26/05/2025, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 26/11/2025.

(2) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 15/11/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-FSC ngày 15/11/2022, số tiền vay 6.669.337.232 VND, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, phường Thủy Vân, tỉnh Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền vay. Thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian từ ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 27/06/2025, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2025.

(3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1654947/HĐTD ngày 19/11/2024 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng). Lãi suất và thời hạn được quy định theo từng khế ước. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh, mở LC phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(4) Khoản vay giữa Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/6042089/HĐTD ngày 20/12/2024 với Ngân hàng TM CP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mục đích của khoản vay để thanh toán tiền hàng, thời hạn vay theo từng thỏa thuận cụ thể, lãi suất khoản vay từ 5,2% đến 6,4%/năm, thời hạn từ ngày 20/12/2024 đến ngày 30/12/2025.

(5) Các khoản vay của các cá nhân có kỳ hạn và lãi suất được quy định cụ thể trên từng hợp đồng. Mục đích của các khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.

(6) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/06/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/10780777/HĐĐĐ ngày 26/10/2024.



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)

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/10780777/HĐTD ngày 26/03/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 70.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH2 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 3 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 8,7%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2025/10780777/HĐBĐ ngày 03/04/2025.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025

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)

21. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	3.637.512.556	52.215.071.079	254.160.077.911	214.589.785.707	836.859.362.144
Tăng vốn năm trước	62.342.630.000	-	-	-	-	36.901.630.000	99.244.260.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	6.644.993.394	6.037.241.500	12.682.234.894
Phân phối các quỹ	-	-	-	11.964.331.710	(23.826.760.432)	(3.076.527.872)	(14.938.956.594)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-	(62.342.630.000)	-	(62.342.630.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	-	2.677.500.000	-	(5.250.000.000)	2.572.500.000	-
Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con	-	-	-	-	-	(32.137.886.000)	(32.137.886.000)
Điều chỉnh ảnh hưởng do thoái vốn tại Công ty CP Xây dựng Cotana	-	-	-	-	(2.503.980.394)	10.043.251.155	7.539.270.761
Điều chỉnh ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	-	(4.808.822.622)	5.508.834.761	700.012.139
Giảm khác	-	-	-	(757.757.166)	-	-	(757.757.166)
Số dư ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	6.315.012.556	64.179.402.789	162.072.877.857	240.438.829.251	846.847.910.178
Tăng vốn kỳ này (i)	-	-	-	-	-	13.507.944.500	13.507.944.500
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	15.875.217.038	8.865.628.865	24.740.845.903
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con (ii)	-	-	918.000.000	-	(1.800.000.000)	882.000.000	-
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	6.960.730.588	(13.921.461.176)	(514.647.994)	(7.475.378.582)
Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con	-	-	-	-	-	(13.539.174.000)	(13.539.174.000)
Số dư ngày 30/6/2025	374.089.820.000	509.724.891	7.233.012.556	71.140.133.377	162.226.633.719	249.640.580.622	864.082.147.999



Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

(i) Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital thực hiện tăng vốn và phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 01/2025/NĐ-ĐHĐCĐ/CC Đại hội đồng cổ đông ngày 19/04/2025.

(ii) Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (Công ty con) thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phần theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 01/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 16/4/2025. Số cổ phần dùng để chi trả cổ tức là 180.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 1.800.000.000 VND.

(iii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn Cotana

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2025 VND	01/01/2025 VND
Huỳnh Thị Mai Dung	38.408.020.000	38.408.020.000
Đào Ngọc Thanh	110.025.610.000	110.025.610.000
Đào Thu Thủy	19.535.440.000	19.535.440.000
Các cổ đông khác	206.120.750.000	206.120.750.000
Cộng	374.089.820.000	374.089.820.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	374.089.820.000	311.747.190.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	62.342.630.000
Vốn góp cuối kỳ	374.089.820.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	62.342.630.000

d) Cổ phiếu

	30/6/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37.408.982	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37.408.982	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	37.408.982	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.408.982	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	37.408.982	37.408.982
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2025	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 30/6/2025
Quỹ đầu tư phát triển	63.421.645.623	6.960.730.588	-	70.382.376.211
Cộng	63.421.645.623	6.960.730.588	-	70.382.376.211

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

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

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)

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

	30/6/2025	01/01/2025
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.416,04	1.429,24
	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	29.521.025

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	95.312.700.615	77.755.006.502
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.767.302.042	3.876.259.530
Doanh thu bán hàng hóa	18.740.941.260	11.376.607.371
Doanh thu bán bất động sản	226.487.462.395	86.635.636.945
Cộng	350.308.406.312	179.643.510.348

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	85.688.046.769	72.384.019.608
Giá vốn cung cấp dịch vụ	7.306.532.995	2.257.185.197
Giá vốn hàng hóa đã bán	18.385.864.048	11.112.490.066
Giá vốn bán bất động sản	168.353.685.756	48.993.905.375
Hoàn nhập/Trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho, Bảo hành lắp đặt	-	(65.618.019)
Cộng	279.734.129.568	134.681.982.227

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	828.781.873	2.304.936.931
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	550
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	750.936	1.321.555

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)

Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	737.955.874	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	79.661.037
Cộng	1.567.488.683	2.385.920.073
4. Chi phí tài chính		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí lãi vay	12.472.461.742	5.660.965.797
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	1.100	76.167.950
Chi phí bảo lãnh khoản vay	76.062.191	14.134.110
Cộng	12.548.525.033	5.751.267.857
5. Thu nhập khác		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	1.008.796.554	459.593.676
Thanh lý công cụ dụng cụ	669.552.000	-
Thanh lý Tài sản cố định	763.465.860	-
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	1.079.032.705	160.664.489
Các khoản thu nhập khác	60.143	65.392.509
Cộng	3.520.907.262	685.650.674
b) Thu nhập khác với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2		
6. Chi phí khác		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	229.581.439	2.823.770.540
Các khoản chi phí khác	105.123.510	110.808.698
Cộng	334.704.949	2.934.579.238
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	17.543.826.196	10.336.693.796
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.463.327.012	9.986.575.119
Chi phí khác bằng tiền	4.080.499.184	350.118.677

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	16.574.919.291	15.807.929.397
Chi phí nhân viên quản lý	7.403.430.425	8.019.016.376
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	23.956.063	52.460.886
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	486.216.164	887.172.745
Chi phí khấu hao tài sản cố định	822.904.968	1.539.379.544
Thuế, phí, lệ phí	203.549.467	238.341.952
Chi phí dự phòng	2.664.155.703	220.657.031
Chi phí dịch vụ mua ngoài	689.751.931	566.039.380
Chi phí khác bằng tiền	4.280.954.570	4.284.861.483
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(2.730.185.545)	(297.854.208)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(2.730.185.545)	(297.854.208)

8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	71.777.795.543	61.796.346.625
Chi phí nhân công	28.511.162.146	34.434.875.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.263.084.360	2.158.044.172
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.223.462.529	65.793.030.388
Chi phí khác bằng tiền	10.913.328.051	6.787.528.878
Cộng	198.688.832.629	170.969.825.324

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	6.376.454.359	4.631.126.603
Cộng	6.376.454.359	4.631.126.603

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	835.191.606	96.154.309
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(205.733.821)	(843.017.916)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	629.457.785	(746.863.607)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.875.217.038	6.133.563.815

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 điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.875.217.038	6.133.563.815
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	37.408.982	31.277.482
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	424	196

(*) Kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025, lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi do Công ty chưa có kế hoạch trích lập.

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.875.217.038	6.133.563.815
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	37.408.982	31.277.482
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	3.740.282	6.131.500
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	386	164

(i) Công ty dự kiến phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025 và theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 04/2025/BC/CNG ngày 04/7/2025 thì Công ty đã phân phối 3.740.282 cổ phiếu.

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.		
- Lãi cho vay nhập gốc	-	1.944.234.147
- Chi phí lãi vay nhập gốc khoản vay	44.019.522	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	119.505.843.939	167.021.436.861
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	119.505.843.939	167.021.436.861
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	76.903.723.669	105.751.841.027
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	76.903.723.669	105.751.841.027

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)

VIII. Những thông tin khác

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

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025 quyết định thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tương ứng giá trị là 37.408.982.000 đồng. Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2025/NQ/HĐQT-CNG ngày 11/6/2025 quyết định thông qua việc chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, ngày đăng ký cuối cùng là ngày 25/6/2025, tỷ lệ thực hiện quyền 10:1. Ngày 24/7/2025, Công ty nhận được Quyết định số 926/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Cotana. Ngày 01/8/2025, Công ty nhận được thông báo số 3490/TB-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội thông báo ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu niêm yết bổ sung. Số lượng cổ phiếu niêm yết bổ sung là 3.740.282 cổ phiếu với giá trị 37.402.820.000 đồng. Tổng số lượng cổ phiếu niêm yết của Công ty là 41.149.264 cổ phiếu tương ứng giá trị 411.492.640.000 đồng, ngày 08/8/2025 là ngày giao dịch chính thức.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty TNHH Kính Thành Nam
Công ty TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
Công ty CP Xây dựng Cotana
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Công ty CP Tập đoàn Ecopark

Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị TDH Ecoland

Công ty CP Bất động sản Ecopark - Nomura

Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam

Công ty CP Tập đoàn Apec Group

Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

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 ông Bùi Tiến Hùng

Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng

Tổ chức có liên quan đến bà Nguyễn Thị Thu Hương

Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân

Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân

Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân

Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty Cổ phần Cotana Kiều Lê

Ông Đào Ngọc Thanh

Bà Đào Thu Thủy

Ông Bùi Tiến Hùng

Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Ông Nguyễn Đức Quân

Ông Đoàn Văn Tuấn

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Ông Châu Trần Minh Khôi

Ông Trần Văn Chính

Ông Trần Trọng Đại

Bà Nguyễn Hải Yến

Ông Lê Văn Đang

Ông Đào Hồng Sơn

Bà Đặng Thu Vịnh

Tổ chức có liên quan tới bà Đinh Thị

Minh Hằng

Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông lớn

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày
25/4/2025)

Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày
25/4/2025)

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày
12/3/2025)

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày
29/4/2025)

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

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 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	88.761.816	66.310.976
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	97.838.329	86.335.091
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	221.696.170	335.803.676
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	21.273.465.507
Công ty CP Xây dựng Cotana	101.218.186	-
Mua hàng		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	565.286.966
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8.981.197.784	6.511.820.036
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	1.314.967.950
Công ty CP Xây dựng Cotana	24.450.475	-
Nhận các khoản vay		
Bà Đặng Thu Vịnh	1.346.065.298	1.225.961.887
Ông Đào Ngọc Thanh	839.396.161	4.679.186.638
Trả gốc vay		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	300.000.000
Lãi đi vay		
Đào Ngọc Thanh	883.574.908	-
Đặng Thu Vịnh	1.416.910.841	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	168.931.461	-
Góp vốn		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	1.200.000.000
Nhận góp vốn		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	1.383.840.000	-
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	386.349.000	-
Thu nhập khác		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	656.000.000	-
b) Số dư với các bên liên quan		
	30/6/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.995.998.723	1.865.656.328
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.488.129.689	1.185.899.748
Công ty TNHH BMS Thành Nam	15.321.802	12.445.028
Công ty CP Xây dựng Cotana	175.506.247	935.686.262
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	228.812.330
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	500.000.000	-
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.676.117.175
Ông Trần Trọng Đại	26.619.060	23.130.217
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	-	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 Kính Thành Nam	-	2.070.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.563.433.155	3.582.693.226
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	6.881.808.866	7.363.862.138
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	868.738.506	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	26.407.354	-

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)

Người mua trả tiền trước

Bà Đào Thu Thủy	3.000.000.000	1.500.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	300.000.000	300.000.000
Công ty CP kiến trúc cảnh quan Cotana Green	12.000	-

Các khoản phải trả khác

Ông Đào Ngọc Thanh	34.648.558.543	24.348.236.603
Bà Đinh Thị Minh Hằng	358.038	-

Các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	14.007.060.764	24.494.784.503
Bà Đặng Thu Vịnh	28.158.091.089	26.812.025.791
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	8.373.300.000

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Xây dựng Cotana	1.065.678.789	1.082.073.841
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	-

c) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt trong kỳ

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong kỳ như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.144.771.341	885.943.261
Cộng	1.144.771.341	885.943.261

Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong 6 tháng đầu năm cụ thể như sau:

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/6/2024 VND
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	41.200.000	42.000.000
Bùi Tiến Hùng Thành viên	41.200.000	42.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác	771.434.019	759.983.368
Đoàn Văn Tuấn Tổng giám đốc	262.988.035	182.715.069
Đinh Thị Minh Hằng Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính	87.620.000	45.000.000
Nguyễn Thị Thu Hương Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự	103.963.591	49.471.111
Châu Trần Minh Khôi Phó Tổng giám đốc	62.733.334	216.720.798
Trần Văn Chính Phó Tổng giám đốc	132.167.521	164.761.595
Trần Trọng Đại Kế toán trưởng	121.961.538	101.314.795
Thu nhập của Ban kiểm soát	332.137.322	83.959.893
Nguyễn Hải Yến Trưởng ban kiểm soát	93.533.333	83.959.893
Lê Văn Đăng Thành viên ban kiểm soát	124.000.000	-
Đào Hồng Sơn Thành viên ban kiểm soát	114.603.989	-
Cộng	1.144.771.341	885.943.261

Mẫu số B09a - DN/HN

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

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 30/6/2024 và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

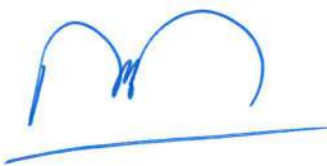
Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 01/2025/UQ-CNG)



Lê Thị Trang



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

