

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Quý 4 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		382,229,917,311	416,586,133,688
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	9,840,834,093	12,164,603,148
1 Tiền	111		9,840,834,093	12,164,603,148
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	10,400	7,900,014,900
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50,028)	(45,528)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7,900,000,000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		342,225,965,045	352,601,635,489
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	274,689,947,670	289,844,151,733
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	11,171,960,206	9,235,101,804
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	62,798,153,665	59,956,478,448
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6,434,096,496)	(6,434,096,496)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	29,956,259,950	43,239,265,855
1 Hàng tồn kho	141		29,956,259,950	43,239,265,855
V Tài sản ngắn hạn khác	150		206,847,823	680,614,296
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		56,732,316	48,822,858
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152			
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		150,115,507	631,791,438
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		332,773,976,619	269,688,609,327
I Các khoản phải thu dài hạn	210		204,000,000	204,000,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	204,000,000	204,000,000
II Tài sản cố định	220		29,780,243,491	32,353,919,805
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	26,614,192,964	29,170,624,278
- Nguyên giá	222		68,592,344,803	68,772,844,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41,978,151,839)	(39,602,220,525)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,166,050,527	3,183,295,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(131,418,462)	(114,173,462)
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	301,379,173,250	235,470,421,465
1 Đầu tư vào công ty con	251		289,468,497,444	229,200,127,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12,981,878,500	7,281,878,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,543,377,888	5,690,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,614,580,582)	(6,701,962,367)
V Tài sản dài hạn khác	260		1,410,559,878	1,660,268,057
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1,410,559,878	1,660,268,057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		715,003,893,930	686,274,743,015

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Quý 4 năm 2024

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024		01/01/2024	
C NỢ PHẢI TRẢ	300		203,767,984,778		239,573,503,442	
I Nợ ngắn hạn	310		182,567,633,862		212,730,770,250	
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	53,475,597,862		86,538,190,696	
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	1,691,247,833		7,406,403,289	
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2,155,522,234		1,060,792,811	
4 Phải trả người lao động	314		1,514,055,184		3,037,803,496	
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	79,143,380		448,683,623	
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		732,846,678		842,374,353	
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	43,349,313,742		39,838,396,601	
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	55,457,327,913		55,194,852,480	
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24,112,579,036		18,363,272,901	
II Nợ dài hạn	330		21,200,350,916		26,842,733,192	
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	18,600,888,252		19,042,653,230	
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2,599,462,664		5,729,413,359	
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	-		2,070,666,603	
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		511,235,909,152		446,701,239,573	
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	511,235,909,152		446,701,239,573	
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		374,089,820,000		311,747,190,000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374,089,820,000		311,747,190,000	
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891		509,724,891	
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		31,043,789,307		24,994,890,445	
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		105,592,574,954		109,449,434,237	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		35,009,006,513		48,960,445,620	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		70,583,568,441		60,488,988,617	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		715,003,893,930		686,274,743,015	

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV NĂM 2024		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước	
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	53,749,344,636	82,886,793,102	163,278,360,280	154,955,548,769	
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		53,749,344,636	82,886,793,102	163,278,360,280	154,955,548,769	
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	48,211,162,822	78,922,782,535	147,314,142,843	142,592,778,760	
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		5,538,181,814	3,964,010,567	15,964,217,437	12,362,770,009	
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	5,402,769	3,374,270	67,081,423,036	60,880,845,983	
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	895,281,181	1,819,302,883	1,848,559,248	2,639,692,190	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		895,281,181	884,410,076	4,935,941,033	3,637,948,646	
8 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		2,304,989,898	1,809,929,107	9,404,736,934	10,194,195,070	
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2,343,313,504	338,152,847	71,792,344,291	60,409,728,732	
11 Thu nhập khác	31		(9,090,909)	381,101	81,481,482	182,199,283	
12 Chi phí khác	32		11,304		174,760,597	98,955,215	
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(9,102,213)	381,101	(93,279,115)	83,244,068	
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		2,334,211,291	338,533,948	71,699,065,176	60,492,972,800	

Mẫu số B 03a - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Quý 4 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		71,699,065,176	60,492,972,800
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		2,393,176,314	2,784,208,417
- Các khoản dự phòng	03		(3,087,377,285)	(2,616,852,166)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(668,680)	(769,953)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(67,080,754,356)	(60,880,076,030)
- Chi phí lãi vay	06		4,935,941,033	3,637,948,646
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		8,859,382,202	3,417,431,714
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10,857,346,375	6,689,831,268
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		13,283,005,905	33,459,132,684
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(40,775,088,636)	(43,900,376,425)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		241,798,721	68,797,908
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4,935,941,033)	(3,637,948,646)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(87,041,728)	(5,105,958,217)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(299,592,727)	(1,417,788,087)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(12,856,130,921)	(10,426,877,801)
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			(56,363,636)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		180,500,000	
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7,900,000,000	-
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(65,968,370,000)	(59,851,210,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3,147,000,000	
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		67,080,754,356	60,880,076,030
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		12,339,884,356	972,502,394
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		88,321,101,900	94,123,159,244
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(90,129,293,070)	(95,122,740,419)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	40		(1,808,191,170)	(999,581,175)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2,324,437,735)	(10,453,956,582)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12,164,603,148	22,617,789,777
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		668,680	769,953
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		9,840,834,093	12,164,603,148

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng




Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp

***) Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
3	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh thương mại
4	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	CM3-03 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thùỵ Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên	65.59%	71.11%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản

(*) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,59%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,45%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,42% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,86 %.

(**) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,11 %, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 2,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75% và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,65%.

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Hoàn Sơn, Tiên Du, Bắc Ninh	25.88%	25.88%	Sản xuất kính
2	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Thùỵ Vân, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	30.00%	30.00%	Kinh doanh dịch vụ
3	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Ngọc Liệp, Quốc Oai, Hà Nội	25.09%	25.09%	Sản xuất cốt thép
4	Công ty CP KT cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà	20.68%	20.68%	Kiến trúc cảnh quan
5	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	45%	45%	Xây dựng dân dụng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

17.1 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các 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 và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

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

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

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

Thuế khác

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	229,806,702	366,957,741
Tiền gửi ngân hàng	9,611,027,391	11,797,645,407
Cộng	9,840,834,093	12,164,603,148

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

		31/12/2024			01/01/2024		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
2 - Các khoản đầu tư tài chính		Đơn vị tính: VND					
a,	Chứng khoán kinh doanh	60,428	10,400	(50,028)	60,428	14,900	(45,528)
	Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	10,400	(50,028)	60,428	14,900	(45,528)
	<i>GTA: Công ty CP Chế biến gỗ</i>	60,428	10,400	(50,028)	60,428	14,900	(45,528)
	<i>Thuận An</i>						
b,	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Giá trị ghi số	Giá gốc	Giá trị ghi số		
	b1, Ngắn hạn	-	-	7,900,000,000	7,900,000,000		
	- Tiền gửi có kỳ hạn 1 năm			7,900,000,000	7,900,000,000		
c,	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2024		01/01/2024			
		Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng		
	+ Đầu tư vào công ty con	289,468,497,444	-	224,100,127,444	(1,302,670,917)		
	Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	-	6,781,860,332	(1,302,670,917)		
	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	4,463,000,000	-	4,335,000,000	-		
	Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	5,900,627,112	-	3,504,017,112	-		
	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	272,323,010,000	-	209,479,250,000	-		
	+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	12,981,878,500	(3,277,553,868)	12,381,878,500	(5,138,428,386)		
	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	(737,955,874)	2,070,000,000	(737,955,874)		
	Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,756,480,554)	4,311,878,500	(1,947,443,613)		
	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	-	600,000,000	-		
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1,500,000,000	-	300,000,000	-		
	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	4,500,000,000	(783,117,440)	5,100,000,000	(2,453,028,899)		
	+ Đầu tư vào đơn vị khác	2,543,377,888	(337,026,714)	5,690,377,888	(260,863,064)		
	Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	-	59,360,200	-		
	Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	(47,247,792)	550,000,000	(47,103,273)		
	Công ty CP ĐT PT Bất Động Sản Hudland		-	3,147,000,000	-		
	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	-	534,017,688	-		
	Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	-		
	Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(289,778,922)	500,000,000	(213,759,791)		
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	-			
Cộng	304,993,753,832	(3,614,580,582)	242,172,383,832	(6,701,962,367)			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	2,438,703,877	-	3,438,703,877	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13,662,620,141	-	13,986,951,824	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	10,224,273,006	-	4,430,110,839	-
Công ty CP môi trường năng lượng Thăng Long	-	-	1,324,057,479	-
Công ty cổ phần Ivland	223,255,070,136	-	241,166,317,769	-
Các đối tượng khác	25,109,280,510	(6,434,096,496)	25,498,009,945	(6,434,096,496)
Cộng	274,689,947,670	(6,434,096,496)	289,844,151,733	(6,434,096,496)

4. Trả trước cho người bán

31/12/2024

01/01/2024

VND

VND

a, Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3,425,701,358	2,452,762,300
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	4,240,115,198
Các đối tượng khác	3,506,143,650	2,542,224,306
Cộng	11,171,960,206	9,235,101,804

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn	62,798,153,665	-	59,956,478,448	-
Tạm ứng	6,468,816,225	-	5,766,194,422	-
Đình Thị Minh Hằng	1,676,117,175	-	1,626,253,019	-
Xí nghiệp 10	1,173,826,081	-	1,173,826,081	-
Các đối tượng khác	3,618,872,969	-	2,966,115,322	-
Phải thu khác TK 13881	56,322,964,789	-	54,185,271,839	-
Công ty TNHH MTV ĐT & PT BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê	-	-	-	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5,958,212,315	-	5,958,212,315	-
Các đối tượng khác	13,576,752,474	-	11,439,059,524	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557	-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	2,243,094	-	882,630	-
b, Dài hạn	204,000,000	-	204,000,000	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	204,000,000	-
Cộng	63,002,153,665	-	60,160,478,448	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10,065,609,655	-	10,065,609,655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	19,890,650,295	-	33,173,656,200	-
Cộng	29,956,259,950	-	43,239,265,855	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2024

Mẫu số B 09a -DN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ							
Số dư ngày 01/01/2024		41,691,975,460	12,905,405,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,772,844,803
Thanh lý, nhượng bán		-	(180,500,000)	-	-	-	(180,500,000)
Số dư ngày 31/12/2024		41,691,975,460	12,724,905,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,592,344,803
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số dư ngày 01/01/2024		14,773,961,874	11,803,978,424	10,416,836,327	1,318,443,900	1,289,000,000	39,602,220,525
Khấu hao trong kỳ		1,217,057,917	470,108,091	835,355,350	32,424,244	-	2,554,945,602
Thanh lý, nhượng bán		-	(179,014,288)	-	-	-	(179,014,288)
Số dư ngày 31/12/2024		15,991,019,791	12,095,072,227	11,252,191,677	1,350,868,144	1,289,000,000	41,978,151,839
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày 01/01/2024		26,918,013,586	1,101,427,366	1,103,467,804	47,715,522	-	29,170,624,278
Tại ngày 31/12/2024		25,700,955,669	629,833,563	268,112,454	15,291,278	-	26,614,192,964

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND	
			Tổng cộng	
Nguyên giá				
Số dư ngày 01/01/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
Mua trong kỳ				
Số dư ngày 31/12/2024	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư ngày 01/01/2024	-	114,173,462	114,173,462	
Khấu hao trong kỳ	-	17,245,000	17,245,000	
Số dư ngày 31/12/2024	-	131,418,462	131,418,462	
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2024	3,153,499,999	29,795,528	3,183,295,527	
Số dư ngày 31/12/2024	3,153,499,999	12,550,528	3,166,050,527	

11. Chi phí trả trước	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
a, <i>Ngắn hạn</i>		56,732,316		48,822,858
Chi phí trả trước khác		56,732,316		48,822,858
b, <i>Dài hạn</i>		1,410,559,878		1,660,268,057
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ		1,410,559,878		1,660,268,057
Cộng		1,467,292,194		1,709,090,915

12. Phải trả người bán	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, <i>Ngắn hạn</i>				
Công ty Cổ phần tư vấn đầu tư và Thương mại COTANA	-	-	243,660,768	243,660,768
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	-	-	5,339,034,273	5,339,034,273
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884	5,230,975,884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	3,466,106,807	3,466,106,807	19,003,889,053	19,003,889,053
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	10,482,565,820	10,482,565,820	6,701,224,576	6,701,224,576
Phải trả cho các đối tượng khác	34,295,949,351	34,295,949,351	50,019,406,142	50,019,406,142
Cộng	53,475,597,862	53,475,597,862	86,538,190,696	86,538,190,696

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	31/12/2024	01/01/2024		
13. Người mua trả tiền trước	VND	VND		
<i>a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>				
Tổng Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam		7,164,528,562		
Các đối tượng khác	1,691,247,833	241,874,727		
Cộng	1,691,247,833	7,406,403,289		
14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước		Đơn vị tính: VND		
	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2024
<i>Phải nộp</i>				
Thuế GTGT đầu ra	846,848,751	3,431,977,433	2,925,487,005	1,353,339,179
Thuế thu nhập doanh nghiệp		561,609,367		561,609,367
Thuế thu nhập cá nhân	213,944,060	111,825,821	85,196,193	240,573,688
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	1,060,792,811	4,108,412,621	3,013,683,198	2,155,522,234
<i>b, Phải thu</i>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	466,845,640	553,887,368	87,041,728	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164,945,798	170,934,427	156,104,136	150,115,507
Cộng	631,791,438	724,821,795	243,145,864	150,115,507
15. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024		
	VND	VND		
<i>Ngắn hạn</i>				
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	79,143,380	448,683,623		
Cộng	79,143,380	448,683,623		
16. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024		
	VND	VND		
<i>a, Ngắn hạn</i>	43,349,313,742	39,838,396,601		
Kinh phí công đoàn	87,795,120	97,711,120		
Dư có TK 138	105,584,967	126,494,541		
Dư có TK 141	5,788,369,379	1,922,705,518		
Nguyễn Văn Dân	479,917,104	479,917,104		
Xí nghiệp Mộc và Nội thất Cotana	5,082,136,575			
Các đối tượng khác	226,315,700	1,442,788,414		
Phải trả khác	37,367,564,276	37,691,485,422		
Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000		
Đào Ngọc Thanh	725,075,330			
Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000		
Các khoản phải trả khác	4,854,488,946	5,903,485,422		
Cộng	2,599,462,664	5,729,413,359		
<i>b, Dài hạn</i>	2,389,462,654	5,476,462,654		
Ông Đào Ngọc Thanh	2,389,462,654	5,476,462,654		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	204,000,000		
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	6,000,010	48,950,705		
Cộng	45,948,776,406	45,567,809,960		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a Ngắn hạn	732,846,678	842,374,353
Tiền thuê văn phòng nhận trước	732,846,678	842,374,353
b Dài hạn	18,600,888,252	19,042,653,230
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18,600,888,252	19,042,653,230
Đỗ Văn Bình	2,754,321,793	2,837,786,091
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,643,507,375	1,694,863,379
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	366,978,951	378,446,955
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,049,283,737	1,082,073,845
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,346,746,637	3,449,190,637
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	650,539,246	670,868,590
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,274,319,811	2,317,006,883
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	803,624,154	827,976,402
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,074,410,560	1,106,968,456
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,637,155,988	4,677,471,992
Cộng	19,333,734,930	19,885,027,583

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Quý 4 năm 2024

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

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

	Đơn vị tính: VND					
	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
18. Vay và nợ thuê tài chính						
a, Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn ngân hàng						
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	55,457,327,913	55,457,327,913	88,235,362,121	87,972,886,688	55,194,852,480	55,194,852,480
Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (2)						
Đặng Thị Lê Anh	53,225,782,696	53,225,782,696	85,999,480,453	87,968,550,237	55,194,852,480	55,194,852,480
Lương Ngọc Huyền	2,231,545,217	2,231,545,217	2,235,881,668	4,336,451	-	-
	1,054,937,488	1,054,937,488	1,057,005,106	2,067,618	-	-
	1,176,607,729	1,176,607,729	1,178,876,562	2,268,833	-	-
b, Vay dài hạn						
Vay dài hạn cá nhân						
Đặng Thị Lê Anh	-	-	85,739,779	2,156,406,382	2,070,666,603	2,070,666,603
Lương Ngọc Huyền	-	-	85,739,779	2,156,406,382	2,070,666,603	2,070,666,603
			37,422,130	1,022,906,462	985,484,332	978,230,634
			48,317,649	1,133,499,920	1,085,182,271	1,092,435,969
Cộng	55,457,327,913	55,457,327,913	88,321,101,900	90,129,293,070	57,265,519,083	57,265,519,083

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý 4 năm 2024

Mẫu số B09a -DN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Đơn vị tính: VND

19. Vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<i>a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu</i>				
<i>Số dư tại ngày 01/01/2023</i>	255,537,400,000	509,724,891	119,815,023,712	375,862,148,603
- Tăng vốn trong năm trước	56,209,790,000	-	60,488,988,617	56,209,790,000
- Lãi trong năm trước	-	-	(56,209,790,000)	(56,209,790,000)
- Phân phối các quỹ	-	-	(14,644,788,092)	(14,644,788,092)
- Chia cổ tức	-	-	109,449,434,237	421,706,349,128
<i>Số dư tại ngày 31/12/2023</i>	311,747,190,000	509,724,891	109,449,434,237	62,342,630,000
- Tăng vốn trong kỳ này	62,342,630,000	-	70,583,568,441	70,583,568,441
- Lãi trong kỳ này	-	-	(12,097,797,724)	(12,097,797,724)
- Tăng khác	-	-	(62,342,630,000)	(62,342,630,000)
- Trích quỹ	-	-	105,592,574,954	480,192,119,845
- Giảm khác	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-
<i>Số dư tại ngày 31/12/2024</i>	374,089,820,000	509,724,891	105,592,574,954	480,192,119,845

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	374,089,820,000	311,747,190,000
Vốn góp đầu năm	311,747,190,000	255,537,400,000
Vốn góp tăng trong năm	62,342,630,000	56,209,790,000
Vốn góp cuối năm	374,089,820,000	311,747,190,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62,342,630,000	56,209,790,000

d, Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37,408,982	31,174,719
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37,408,982	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	31,174,719
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37,408,982	31,174,719
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	31,174,719
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e, Các quỹ của công ty

Khoản mục	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2024	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm
Quỹ đầu tư phát triển	24,994,890,445	6,048,898,862	-
Cộng	24,994,890,445	6,048,898,862	-

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

	01/01/2024 đến 31/12/2024	01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán hàng hóa	-	-
Doanh thu hợp đồng xây dựng	156,318,086,801	146,758,794,299
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6,275,728,024	8,196,754,470
Doanh thu khác	684,545,455	
Cộng	163,278,360,280	154,955,548,769
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hợp đồng xây dựng	142,021,855,235	136,846,191,859
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4,576,214,286	5,746,586,901
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	14,883,000	
Cộng	146,612,952,521	142,592,778,760
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	797,388,769	21,458,380
Lãi bán các khoản đầu tư	338,751,037	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65,944,614,550	60,858,617,650
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	668,680	769,953
Cộng	67,081,423,036	60,880,845,983

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

	01/01/2024 đến 31/12/2024	01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
4. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	4,935,941,034	3,637,948,646
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	-	(1,365,637,565)
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(3,087,381,785)	367,381,109
Cộng	1,848,559,249	2,639,692,190
5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	01/01/2024 đến 31/12/2024	01/01/2023 đến 31/12/2023
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	71,029,402,721	60,492,972,800
Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	65,944,614,550	60,858,617,650
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1,125,821,145	1,617,775,437
Các khoản điều chỉnh khác làm giảm thu nhập tính thuế	1,302,788,095	(1,232,209,673)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động		
Điều chỉnh các khoản tăng làm tăng thu nhập tính thuế vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	
Phần doanh thu giảm của hợp đồng 45/HUURLAND (doanh thu giảm nhưng ko giảm phần giá vốn tương ứng => khoản doanh thu đó vẫn tính vào doanh thu tính thuế TNDN)	-	
Khoản Cty Hà Trang		
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	4,907,821,221	19,920,914
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	981,564,244	3,984,183
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	669,662,455	
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	669,662,455	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	133,932,491	
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1,115,496,735	3,984,183
6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.		

VIII. Những thông tin khác

- Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**
Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng Quý 4 năm 2024.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

2 Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

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

a, Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty liên kết
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Ông Đào Ngọc Thanh là Chủ tịch HĐQT đến 26/7/2024
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch HĐQT đến 26/4/2024
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Bà 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 Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đang	Thành viên ban kiểm soát
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát

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

	01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
Doanh thu	19,353,138,966	3,371,593,220
Công ty CP Xây dựng Cotana	224,500,160	1,801,871,741
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	125,077,688	168,537,078
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	434,431,475	519,401,726
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	506,384,093	178,871,061

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	17,702,439,221	322,727,273
Công ty TNHH BMS Thành Nam	159,566,072	170,396,495
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	171,160,575	209,787,846
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	29,579,682	
Mua hàng	22,478,264,805	23,950,028,148
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	9,616,976,275	268,263,444
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	10,525,342,678	20,240,068,728
Công ty CP Xây dựng Cotana	(284,523)	440,980,091
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	36,510,262	437,847,372
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,913,505,655	1,971,454,452
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	386,214,458	591,414,061
Vay trong kỳ	0	8,589,340,000
Ông Trần Trọng Đại		8,589,340,000
	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Số dư với các bên liên quan	16,339,501,621	11,314,723,139
Các khoản phải thu khách hàng		
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	44,976,662	246,386,611
Đào Ngọc Thanh	2,000,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	450,212,935	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	456,734,277	959,374,833
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	10,224,273,006	4,430,110,839
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,830,589,485	1,880,652,297
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	11,012,242	8,441,602
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA	206,638,619	206,638,619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,115,064,395	1,083,118,338
	6,233,612,315	6,233,612,315
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
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5,958,212,315	5,958,212,315
	7,389,803,397	26,139,316,637
Phải trả người bán		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2,070,000,000	3,573,176,543
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	676,169,664	1,786,456,140
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	3,466,106,807	19,003,889,053
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana		243,660,768
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CP Xây dựng Cotana		81,741,375
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	34,061,072	719,531,705
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	855,020,051	442,415,250
	-	7,168,220,782
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	7,164,528,562
	3,826,252,769	3,995,160,629
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,694,863,383	1,746,219,387
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	670,868,586	691,197,930

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	378,446,959	389,914,963
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,082,073,841	1,114,863,949
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		52,964,400

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính quý 4 năm 2023 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 23 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng