

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**  
Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt,  
quận Hoàng Mai, Hà Nội, Việt Nam

---

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 47

**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 của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

**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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

**Hội đồng quản trị**

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch (Hết nhiệm kỳ ngày 26/4/2024)
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 (Bổ nhiệm ngày 26/4/2024)

**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 ngày 12/3/2025)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc

**Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

(tiếp theo)

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.

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 ngày 02/01/2025)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025



Số: 2903.05-25/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2025

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 47, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **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 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 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 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 ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính 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.



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

Nguyễn Vũ Huy

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2327-2024-034-1



Mẫu số B 01- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	Đơn vị tính: VND 01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>100</b>		<b>2.248.727.595.701</b>	<b>2.368.906.495.267</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>		<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>124.640.784.308</b>	<b>90.871.387.772</b>
1. Tiền		111		100.421.784.308	65.652.387.772
2. Các khoản tương đương tiền		112		24.219.000.000	25.219.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>23.708.912.054</b>	<b>41.525.167.602</b>
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		23.708.901.654	41.525.152.702
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>130</b>		<b>414.499.675.122</b>	<b>478.159.552.758</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		131	V.3.	335.399.066.866	388.277.200.564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		132	V.4.	13.656.056.524	19.613.765.687
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		135	V.5.	19.233.164.712	17.651.214.000
4. Phải thu ngắn hạn khác		136	V.6.	58.480.122.678	62.432.647.008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		137		(12.268.735.658)	(9.815.274.501)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>140</b>	<b>V.8.</b>	<b>1.641.239.473.068</b>	<b>1.715.387.899.171</b>
1. Hàng tồn kho		141		1.641.239.473.068	1.715.417.799.995
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		149		-	(29.900.824)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>150</b>		<b>44.638.751.149</b>	<b>42.962.487.964</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		151	V.11.	27.962.312.158	32.655.423.762
2. Thuế GTGT được khấu trừ		152		15.651.195.143	8.677.058.422
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		153	V.15.	1.025.243.848	1.630.005.780
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>200</b>		<b>60.769.042.535</b>	<b>66.991.032.232</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>210</b>		<b>302.180.000</b>	<b>377.080.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác		216	V.6.	374.480.000	377.080.000
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		(72.300.000)	-
<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>220</b>		<b>33.536.543.594</b>	<b>39.317.843.791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.9.	30.370.493.067	36.115.881.595
- Nguyên giá		222		85.544.451.205	89.797.714.808
- Giá trị hao mòn lũy kế		223		(55.173.958.138)	(53.681.833.213)
2. Tài sản cố định vô hình		227	V.10.	3.166.050.527	3.201.962.196
- Nguyên giá		228		3.520.016.989	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế		229		(353.966.462)	(318.054.793)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>		<b>230</b>		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>240</b>		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>16.394.158.180</b>	<b>12.732.298.555</b>
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		252		14.188.791.989	7.302.783.731
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		2.543.377.888	5.690.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		254		(338.011.697)	(260.863.064)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>260</b>		<b>10.536.160.761</b>	<b>14.563.809.886</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	V.11.	3.457.080.792	8.463.296.604
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		262	V.12.	7.079.079.969	6.100.513.282
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>		<b>270</b>		<b>2.309.496.638.236</b>	<b>2.435.897.527.499</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 01- DN/HN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.462.648.728.058</b>	<b>1.599.038.163.355</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.150.534.206.752</b>	<b>1.442.499.800.376</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13.	406.839.295.574	421.509.209.627
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14.	263.116.679.887	345.341.679.314
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15.	5.936.374.748	25.340.888.570
4. Phải trả người lao động	314		3.616.100.353	5.965.052.663
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16.	169.899.496.554	271.010.910.110
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.17.	649.693.322	777.339.985
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20.	81.913.491.466	61.746.186.210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	144.282.970.428	249.560.014.569
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.19.	502.091.158	1.824.894.388
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		73.778.013.262	59.423.624.940
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>312.114.521.306</b>	<b>156.538.364.979</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	15.939.862.680	15.216.400.461
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20.	15.896.294.615	14.949.806.344
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	278.036.579.449	124.996.860.705
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.19.	2.241.784.562	1.375.297.469
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>846.847.910.178</b>	<b>836.859.362.144</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21.</b>	<b>846.847.910.178</b>	<b>836.859.362.144</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		374.089.820.000	311.747.190.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374.089.820.000	311.747.190.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		6.315.012.556	3.637.512.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		63.421.645.623	52.215.071.079
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		162.072.877.857	254.160.077.911
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		155.493.344.818	199.941.562.390
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		6.579.533.039	54.218.515.521
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		240.438.829.251	214.589.785.707
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2.309.496.638.236</b>	<b>2.435.897.527.499</b>

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 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

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

				Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023 (Trình bày lại)	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	595.839.362.733	546.046.021.065	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	
3. <b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>595.839.362.733</b>	<b>546.046.021.065</b>	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	496.081.162.856	372.913.077.700	
5. <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>99.758.199.877</b>	<b>173.132.943.365</b>	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	4.671.160.725	6.992.135.022	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	12.878.732.926	8.727.520.147	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		12.765.806.911	8.727.367.585	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		3.290.328.871	655.927.806	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	40.014.846.522	35.969.070.210	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	33.007.848.776	34.577.150.329	
11. <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}</b>	<b>30</b>		<b>21.818.261.249</b>	<b>101.507.265.507</b>	
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	4.665.914.528	2.594.124.168	
13. Chi phí khác	32	VI.6.	7.078.241.256	1.759.325.065	
14. <b>Lợi nhuận khác (40= 31-32)</b>	<b>40</b>		<b>(2.412.326.728)</b>	<b>834.799.103</b>	
15. <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>19.405.934.521</b>	<b>102.342.064.610</b>	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	7.702.266.314	23.311.714.424	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(978.566.687)	(722.132.123)	
18. <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>12.682.234.894</b>	<b>79.752.482.309</b>	
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		6.644.993.394	53.353.793.809	
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		6.037.241.500	26.398.688.500	
21. <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>70</b>	<b>VI.11.</b>	<b>171</b>	<b>1.650</b>	

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 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

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



Mẫu số B 03 - DN/HN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		19.405.934.521	102.342.064.610
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.062.170.959	4.624.410.777
- Các khoản dự phòng	03		2.184.197.329	631.984.405
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		1.527.937	(1.146.454)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.091.109.986)	(7.887.825.465)
- Chi phí lãi vay	06		12.765.806.911	8.727.367.585
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		30.328.527.671	108.436.855.458
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		44.176.182.452	(31.586.454.770)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		64.771.420.600	(144.687.199.359)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(155.239.904.889)	1.106.178.284
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.600.858.604	(33.452.360.428)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12.486.292.439)	(7.806.398.506)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25.763.229.076)	(70.858.232.251)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(635.519.766)	(1.835.619.672)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(46.247.956.843)</b>	<b>(180.683.231.244)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(736.733.437)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.688.418.308	240.909.091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(29.128.901.654)	(33.755.152.702)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		42.085.152.702	23.846.310.000
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		2.329.675.777	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.422.026.449	6.227.998.064
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>18.196.371.582</b>	<b>(4.176.668.984)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		36.901.630.000	24.948.790.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		307.585.387.295	227.917.850.144
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(250.525.529.061)	(218.881.827.848)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(32.138.978.500)	(25.881.690.500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>61.822.509.734</b>	<b>8.103.121.796</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		33.770.924.473	(176.756.778.432)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		90.871.387.772	267.627.019.750
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại	61		(1.527.937)	1.146.454
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	124.640.784.308	90.871.387.772

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 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

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 25 ngày 18/9/2024 về tăng vốn điều lệ và tổng số cổ phần lưu hành thì vốn điều lệ của Công ty là **374.089.820.000 đồng** (Ba trăm bảy mươi bốn tỷ, không trăm tám mươi chín triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 37.408.982 cổ phần.

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là:

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa; Kinh doanh bất động sản;
- Xây lắp đường dây và trạm biến áp đến 35KV; Lắp đặt điện nước, điện lạnh, trang trí nội ngoại thất công trình;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, công trình kỹ thuật cơ sở hạ tầng.

**Trụ sở chính của Công ty:** Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

**5. Cấu trúc Tập đoàn**

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

- |    |                                    |  |
|----|------------------------------------|--|
| 1. | Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 2. | Công ty CP Xây dựng Cotana (i)     | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Xây dựng dân dụng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%    |



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)*

- |    |   |  |
|----|---|--|
| 3. | Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana                           | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%  |
| 4. | Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (ii)          | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội<br>Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%  |
| 5. | Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam<br>Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,59% (iii)<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,11 % (iv) |

(i) Trong năm, Công ty đã chuyển nhượng 60.000 cổ phần của Công ty Xây dựng Cotana với số tiền là 600.000.000 đồng theo Nghị quyết số 08/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 19/7/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 450.000 cổ phần, tương đương 45% vốn điều lệ của Công ty CP Xây dựng Cotana.

(ii) Trong năm, Công ty đã mua thêm 35.661 cổ phần của Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana với số tiền là 356.661.000 đồng theo Quyết định số 05/2024/QĐ/HĐQT-CNG ngày 26/4/2024 và 204.000 cổ phần theo Quyết định số 10/2024/QĐ/HĐQT-CNG. Tại ngày 31/12/2024, Công ty đang nắm giữ 590.063 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty CP Tư vấn và Thương mại Cotana.

(iii) 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 1,454%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423%, và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,863%.

(iv) 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%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

- |    |  |   |
|----|--|---|
| 4. | Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế<br>Hoạt động chính: Dịch vụ<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 30%<br>Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30% |
| 5. | Công ty CP Xây dựng Cotana             | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội<br>Hoạt động chính: Xây lắp<br>Tỷ lệ phần sở hữu: 45%<br>Tỷ lệ quyền biểu quyết: 45%   |

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại số 2-4-6 Đường số 7, Khu dân cư Conic, Đường Nguyễn Văn Linh, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam.

**7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất**

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

**8. Số lượng nhân viên**

Số lượng nhân viên 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 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 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.

**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 theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất 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.

**IV. Các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 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.

**Lợi ích cổ đông không kiểm soát**

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của công ty mẹ. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát bao gồm giá trị các lợi ích của cổ đông không kiểm soát tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh. Các khoản lỗ phát sinh tại công ty con phải được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của công ty con.

**Đầu tư vào công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết của Công ty được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của các công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau ngày mua.

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia 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 tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

**2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. 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 (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**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, cụ thể như sau:

+ Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)

+ Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

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 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.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**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 không 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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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 tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng 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 được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh (nếu có) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Giá trị hàng tồn kho được tính theo phương pháp thực tế đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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 năm tài chính.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)***7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ****7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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:

<b>Loại tài sản cố định</b>	<b>Thời gian khấu hao (năm)</b>
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 theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

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

**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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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 chờ phân bổ 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 và nợ thuê tài chính**

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

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

**11. 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, 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 và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

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.

**12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

cơ sở ước tính của Ban Tổng giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty là 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.

**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 khoản doanh thu nhận trước phí dịch vụ tiện ích khách hàng đã ứng trước cho nhiều kỳ.

**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 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.

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 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 Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán hàng, doanh thu cung cấp dịch vụ, doanh thu xây lắp, cho thuê thiết bị, văn phòng và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, thu cổ tức.

***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 qui 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



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

- 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 phần công việc đã hoàn thành tại ngày lập Báo cáo tài chính 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 qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu xây dựng**

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui 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 qui 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 là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và các khoản chi phí tài chính khác.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Các nghĩa vụ về thuế****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong 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 kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. 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 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.

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 các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**18. Báo cáo bộ phận**

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
Tiền	100.421.784.308	65.652.387.772		
Tiền mặt	2.536.857.348	1.029.270.892		
Tiền gửi ngân hàng	97.884.926.960	64.623.116.880		
Các khoản tương đương tiền (*)	24.219.000.000	25.219.000.000		
Cộng	124.640.784.308	90.871.387.772		

(\*) Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân được dùng làm tài sản đảm bảo để phát hành bảo lãnh thực hiện hợp đồng số GI21BL3180 ngày 30/8/2021, bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành đến hết 06/9/2026.

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2024				01/01/2024			
	VND				VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
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)		
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	10.400	(50.028)	60.428	14.900	(45.528)		
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn								
Đơn vị tính: VND								
	31/12/2024				01/01/2024			
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá gốc	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn								
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	23.708.901.654	23.708.901.654		23.708.901.654	41.525.152.702	41.525.152.702	41.525.152.702	41.525.152.702
Cộng	23.708.901.654	23.708.901.654		23.708.901.654	41.525.152.702	41.525.152.702	41.525.152.702	41.525.152.702



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)
Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126	2.070.000.000	(741.816.871)	1.328.183.129
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(1.807.089.847)	2.504.788.653	4.311.878.500	(1.947.441.732)	2.364.436.768
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	2.143.375.856	2.743.375.856	600.000.000	1.085.092.082	1.685.092.082
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden (ii)	1.500.000.000	2.358.759.504	3.858.759.504	300.000.000	1.625.071.752	1.925.071.752
Công ty CP Xây dựng Cotana (iii)	4.500.000.000	(750.176.150)	3.749.823.850	-	-	-
Cộng	12.981.878.500	1.206.913.489	14.188.791.989	7.281.878.500	20.905.231	7.302.783.731

(\*) 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)

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Thương mại & Xây dựng Kinh Đô	59.360.200	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(47.137.534)	550.000.000	(47.103.273)
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland (iv)	-	-	3.147.000.000	-
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	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(290.874.163)	500.000.000	(213.759.791)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	2.543.377.888	(338.011.697)	5.690.377.888	(260.863.064)



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)*

- (i) Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 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.
- (ii) Trong năm 2024, Công ty đã mua thêm 120.000 cổ phần của Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden với số tiền là 1.200.000.000 đồng theo Quyết định số 03/2024/QĐ/HĐQT-CNG ngày 05/01/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 150.000 cổ phần, tương đương 30% vốn điều lệ của Công ty Dịch vụ Đô thị Green Garden.
- (iii) Theo Nghị quyết số 08/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 19/7/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Cotana, ngày 23/7/2024, Công ty CP Tập đoàn Cotana đã hoàn thành việc chuyển nhượng 60.000 cổ phần cho ông Trần Trọng Đại, theo đó, số cổ phần Cotana sở hữu tại Công ty CP Xây dựng Cotana là 450.000 cổ phần tương đương 45% vốn điều lệ và Công ty CP Tập đoàn Cotana không còn là Công ty mẹ của Công ty CP Xây dựng Cotana.
- (iv) Khoản đầu tư vào Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland gồm 60.000.000 VND là của Công ty CP Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 VND là của Ông Đào Ngọc Thanh ủy quyền cho Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam (nay là Công ty CP Tập đoàn Cotana) theo Ủy quyền ngày 10/10/2014 của Ông Đào Ngọc Thanh. Trong năm, Ông Đào Ngọc Thanh đã Ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 54/2024/UQ-COTANA-CNG ngày 11/3/2024 cho Công ty thực hiện bán toàn bộ cổ phần thuộc sở hữu của Ông Đào Ngọc Thanh tại Công ty CP Đầu tư phát triển Bất động sản Hudland. Tại ngày 18/7/2024, Công ty CP Tập đoàn Cotana bán nốt số cổ phần góp ban đầu là 6.000 cổ phần có giá trị 60.000.000 đồng. Do đó, tại ngày 31/12/2024, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Công ty Đầu tư phát triển BĐS Hudland.

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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

- 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 cảnh quan.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden: Thi công và thuê dịch vụ.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana: Thi công xây dựng.

**3. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	2.438.703.877	-	3.438.703.877	-
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thăng Long	2.685.895.270	-	-	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.662.620.141	-	14.119.133.560	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại đỉnh cao Vina	4.313.766.468	-	-	-
Công ty CP Ivland	231.540.800.026	-	244.618.772.302	-
Các đối tượng khác	80.757.281.084	(8.941.954.544)	126.100.590.825	(8.426.282.627)
<b>Cộng</b>	<b>335.399.066.866</b>	<b>(8.941.954.544)</b>	<b>388.277.200.564</b>	<b>(8.426.282.627)</b>

**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**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	-	-	2.452.762.300	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4.240.115.198	-	4.240.115.198	-



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Công ty TNHH Thiết bị công nghệ Miền Trung	-	-	2.455.411.914	-
Các đối tượng khác	9.415.941.326	(1.247.426.781)	10.465.476.275	(695.851.541)
<b>Cộng</b>	<b>13.656.056.524</b>	<b>(1.247.426.781)</b>	<b>19.613.765.687</b>	<b>(695.851.541)</b>

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**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>				
Ông Đoàn Văn Vinh (1)	18.331.950.712	-	11.140.000.000	-
Các đối tượng khác	901.214.000	(901.214.000)	6.511.214.000	-
<b>Cộng</b>	<b>19.233.164.712</b>	<b>(901.214.000)</b>	<b>17.651.214.000</b>	<b>-</b>

(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 31/3/2025.

- 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 31/3/2025.

**6. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>58.480.122.678</b>	<b>(1.178.140.333)</b>	<b>62.432.647.008</b>	<b>(693.140.333)</b>
Tạm ứng	6.233.765.640	(97.899.455)	10.621.766.692	(2.899.455)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	100.000.000	-	24.550.000	-
Lãi dự thu	133.880.364	-	1.395.396.896	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>52.012.476.674</b>	<b>(1.080.240.878)</b>	<b>50.390.933.420</b>	<b>(690.240.878)</b>
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiểu Lê (**)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (***)	12.973.709.486	-	10.008.766.971	-
Các đối tượng khác	2.250.767.188	(1.080.240.878)	3.594.166.449	(690.240.878)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>374.480.000</b>	<b>(72.300.000)</b>	<b>377.080.000</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ	206.600.000	-	5.200.000	-
Phải thu khác	167.880.000	(72.300.000)	371.880.000	-
<b>Cộng</b>	<b>58.854.602.678</b>	<b>(1.250.440.333)</b>	<b>62.809.727.008</b>	<b>(693.140.333)</b>

(\*) 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 Cổ phần 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 31/12/2024, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(\*\*) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiểu Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiểu Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/4/2018.

(\*\*\*) Phải thu khác của Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes là 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.

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

7. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán</b>				
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>12.515.306.783</b>	<b>3.573.352.239</b>	<b>13.093.007.245</b>	<b>4.666.724.618</b>
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH Công ty Phát triển số 1-TNHH 1TV	720.914.571	-	720.914.571	-
	1.574.946.164	-	1.574.946.164	-



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	3.769.375.000	3.188.562.500	4.269.375.000	3.688.562.500
Công ty trách nhiệm hữu hạn BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Các đối tượng khác	4.599.685.281	384.789.739	4.677.385.743	978.162.118
<b>Tạm ứng</b>	<b>97.899.455</b>	<b>-</b>	<b>2.899.455</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu khác</b>	<b>1.152.540.878</b>	<b>-</b>	<b>690.240.878</b>	<b>-</b>
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>1.247.426.781</b>	<b>-</b>	<b>695.851.541</b>	<b>-</b>
<b>Phải thu về cho vay</b>	<b>901.214.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Cộng</b>	<b>15.914.387.897</b>	<b>3.573.352.239</b>	<b>14.481.999.119</b>	<b>4.666.724.618</b>

**8. Hàng tồn kho**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.284.692.846	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.611.208.311.118	-	1.704.412.529.024	-
Hàng hóa	13.496.115.203	-	11.005.270.971	(29.900.824)
Hàng hóa bất động sản	13.250.353.901	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.641.239.473.068</b>	<b>-</b>	<b>1.715.417.799.995</b>	<b>(29.900.824)</b>

(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 1.577 tỷ đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mẫu số B09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ 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	Cộng
Đơn vị tính: VND						
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2024	42.581.961.090	18.328.235.639	25.695.124.445	1.780.233.634	1.412.160.000	89.797.714.808
Giảm khác (*)	-	(611.089.123)	-	-	-	(611.089.123)
Thanh lý, nhượng bán	-	(251.595.080)	(3.267.419.400)	-	(123.160.000)	(3.642.174.480)
Phân loại lại tài sản cố định	(557.209.801)	557.209.801	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2024	42.024.751.289	18.022.761.237	22.427.705.045	1.780.233.634	1.289.000.000	85.544.451.205
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2024	15.310.082.267	17.234.357.213	18.335.940.300	1.488.833.707	1.312.619.726	53.681.833.213
Khấu hao trong năm	1.217.057.917	608.409.562	2.089.572.758	91.268.820	19.950.233	4.026.259.290
Giảm khác (*)	-	(450.089.123)	-	-	-	(450.089.123)
Thanh lý, nhượng bán	-	(192.762.583)	(1.847.712.700)	-	(43.569.959)	(2.084.045.242)
Phân loại lại tài sản cố định	(26.713.904)	26.713.904	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2024	16.500.426.280	17.226.628.973	18.577.800.358	1.580.102.527	1.289.000.000	55.173.958.138
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2024	27.271.878.823	1.093.878.426	7.359.184.145	291.399.927	99.540.274	36.115.881.595
Tại ngày 31/12/2024	25.524.325.009	796.132.264	3.849.904.687	200.131.107	-	30.370.493.067

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 25.289.890.050 đồng (tại ngày 31/12/2023: 23.358.271.405 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 23.264.528.614 đồng (tại ngày 31/12/2023: 28.753.994.050 đồng).

(\*) Giảm do thoái vốn khỏi Công ty CP Xây dựng Cotana



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND Cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2024	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Số dư ngày 31/12/2024	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2024	-	318.054.793	318.054.793
Khấu hao trong năm	-	35.911.669	35.911.669
Số dư ngày 31/12/2024	-	353.966.462	353.966.462
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2024	3.153.499.999	48.462.197	3.201.962.196
Tại ngày 31/12/2024	3.153.499.999	12.550.528	3.166.050.527

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 280.291.990 đồng.

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (Tại ngày 31/12/2023: 3.153.499.999 đồng).

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>27.962.312.158</b>	<b>32.655.423.762</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.442.499.335	1.627.657.482
Chi phí nhà mẫu khu OXH1	9.904.134.780	-
Chi phí môi giới bán nhà XH2	1.537.541.866	-
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	4.149.823.783	8.355.183.307
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	3.269.205.667	12.201.094.641
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	6.176.916.411	8.702.276.600
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở XH3	-	1.362.771.874
Chi phí trả trước khác	482.190.316	406.439.858
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3.457.080.792</b>	<b>8.463.296.604</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	2.417.248.927	8.443.223.635
Chi phí trả trước khác	1.039.831.865	20.072.969
<b>Cộng</b>	<b>31.419.392.950</b>	<b>41.118.720.366</b>

**12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (1)	2.411.483.894	3.301.362.406
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Tài sản thuê thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (2)	4.667.596.075	2.799.150.876
<b>Cộng (1) + (2)</b>	<b>7.079.079.969</b>	<b>6.100.513.282</b>

**13. Phải trả người bán**

	31/12/2024 VND		01/01/2024 VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>a) Ngắn hạn</b>				
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	3.582.693.226	3.582.693.226	19.205.225.953	19.205.225.953
Công ty CP Nhôm Đô Thành	10.482.565.820	10.482.565.820	6.701.224.576	6.701.224.576
Công ty CP Ivland	302.610.816.100	302.610.816.100	264.692.512.753	264.692.512.753
Công ty CP Đô thị Nhà Đất	10.798.217.990	10.798.217.990	9.485.159.345	9.485.159.345
Công ty TNHH VN Times	5.472.518.730	5.472.518.730	12.380.703.043	12.380.703.043
Công ty CP dịch vụ đô thị Green Garden	7.363.862.138	7.363.862.138	5.895.711.966	5.895.711.966
Công ty CP HQ Win	364.577.445	364.577.445	6.552.366.675	6.552.366.675
Các đối tượng khác	60.933.068.241	60.933.068.241	91.365.329.432	91.365.329.432
<b>Cộng</b>	<b>406.839.295.574</b>	<b>406.839.295.574</b>	<b>421.509.209.627</b>	<b>421.509.209.627</b>

**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**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	783.600.000	7.948.128.562
Công ty CP Ivland	-	2.559.240.302
Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
Lê Hoàng Khánh Linh	4.971.196.972	4.971.196.972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Mã Ngọc Tuấn Đức	8.837.637.365	8.099.896.345
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Tôn Thất Quang Trung	8.915.934.123	4.638.012.208
Nguyễn Duy Dũng	10.750.390.132	9.894.568.508
Lê Anh Phương	6.638.524.821	4.899.160.463
Các đối tượng khác	195.388.262.454	275.500.341.934
<b>Cộng</b>	<b>263.116.679.887</b>	<b>345.341.679.314</b>

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



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Phải nộp</b>		
Thuế GTGT đầu ra	1.587.232.967	2.666.341.688
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.529.073.764	22.061.882.166
Thuế thu nhập cá nhân	734.102.336	488.332.837
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	124.331.879
<b>Cộng</b>	<b>5.936.374.748</b>	<b>25.340.888.570</b>
<b>b) Phải thu</b>		
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	11.527.268
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	491.058.600
Thuế thu nhập cá nhân	889.482.659	960.474.113
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113.039.780	164.945.798
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	11.194.141	2.000.001
<b>Cộng</b>	<b>1.025.243.848</b>	<b>1.630.005.780</b>

**16. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	3.901.657	925.734.687
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	169.874.029.240	269.963.609.766
Chi phí phải trả khác	21.565.657	121.565.657
<b>Cộng</b>	<b>169.899.496.554</b>	<b>271.010.910.110</b>

(\*) 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**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>649.693.322</b>	<b>777.339.985</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	649.693.322	726.430.893
Doanh thu chưa thực hiện khác	-	50.909.092
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.939.862.680</b>	<b>15.216.400.461</b>
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.939.862.680	15.216.400.461
<b>Cộng</b>	<b>16.589.556.002</b>	<b>15.993.740.446</b>

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

18. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024			Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ		Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) <b>Vay ngắn hạn</b>	144.282.970.428	144.282.970.428	154.406.547.165	259.683.591.306	249.560.014.569	249.560.014.569	
<b>Vay ngắn hạn</b>	124.282.970.428	124.282.970.428	131.406.547.165	145.165.515.244	138.041.938.507	138.041.938.507	
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	3.600.000.000	3.600.000.000	-	-	3.600.000.000	3.600.000.000	
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	6.400.000.000	6.400.000.000	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (3)	53.225.782.696	53.225.782.696	85.999.480.453	87.968.550.237	55.194.852.480	55.194.852.480	
Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Đồng Đô - PGD Giảng Võ	-	-	1.090.960.000	2.290.960.000	1.200.000.000	1.200.000.000	
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	-	-	579.095.245	2.185.095.245	1.606.000.000	1.606.000.000	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (4)	5.945.531.751	5.945.531.751	17.073.937.384	11.128.405.633	-	-	
Vay các cá nhân (5)	55.111.655.981	55.111.655.981	26.663.074.083	41.592.504.129	70.041.086.027	70.041.086.027	
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>	20.000.000.000	20.000.000.000	23.000.000.000	114.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (6)	20.000.000.000	20.000.000.000	23.000.000.000	114.518.076.062	111.518.076.062	111.518.076.062	
b) <b>Vay dài hạn</b>	278.036.579.449	278.036.579.449	178.571.263.961	25.531.545.217	124.996.860.705	124.996.860.705	
<b>Vay dài hạn ngân hàng</b>	263.440.131.223	263.440.131.223	163.513.937.121	23.000.000.000	122.926.194.102	122.926.194.102	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (6)	263.440.131.223	263.440.131.223	163.513.937.121	23.000.000.000	122.926.194.102	122.926.194.102	



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Vay dài hạn cá nhân (5)	14.596.448.226	14.596.448.226	15.057.326.840	2.531.545.217	2.070.666.603	2.070.666.603
Cộng	422.319.549.877	422.319.549.877	332.977.811.126	285.215.136.523	374.556.875.274	374.556.875.274

(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, phường Thủy Vân, tỉnh Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 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 05 ngày 05/12/2024, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 05/6/2025.

(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 1511/2022/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 03 ngày 27/12/2024, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 30/6/2025.

(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 lần 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, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội và xe ô tô con Mercedes E200 biển số 30F-946.52. 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

(6) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển 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 01/2019/10780777/HĐTD ngày 20/12/2019 với tổng nợ gốc không vượt quá 343.000.000.000 đồng, mục đích vay đầu tư giai đoạn 1-khu phức hợp Thủy Vân. Giai đoạn 2, thuộc khu B-Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 10,8%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, các khoản vay được áp dụng lãi suất cho vay thỏa thuận thả nổi, điều chỉnh định kỳ 6 tháng/1 lần. 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. Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 03/2019/10780777/HĐTC ngày 20/12/2019. Khoản vay đã được tất toán trong tháng 10/2024.

- Khế ước nhận nợ ngày 06/09/2019 với tổng số tiền vay là 1.988.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng, khoản vay được ân hạn 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay 9,5%/năm cố định trong 12 tháng đầu, các lần tiếp theo được điều chỉnh 03 tháng/lần với mức lãi suất thả nổi bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cao nhất tại thời điểm điều chỉnh cộng với biên độ cho vay tối thiểu 4%/năm. Mục đích khoản vay mua xe ô tô xi téc phun nước mã hiệu DONGFENG và 1 ô tô chassis hiệu Thaco Auman để phục vụ hoạt động của Công ty; Khoản vay được đảm bảo theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2019/10780777 ngày 06/09/2019. Khoản vay đã được tất toán trong tháng 9/2024.

- 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 đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân GD2, thuộc khu B-Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân 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 đảm bảo theo hợp đồng thế chấp Bất động sản số 01/2024/10780777/HĐBĐ ngày 26/10/2024.

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**19. Dự phòng phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>502.091.158</b>	<b>1.824.894.388</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	502.091.158	1.824.894.388
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.241.784.562</b>	<b>1.375.297.469</b>
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.241.784.562	1.375.297.469
<b>Cộng</b>	<b>2.743.875.720</b>	<b>3.200.191.857</b>

**20. Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>81.913.491.466</b>	<b>61.746.186.210</b>
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	643.748.367	716.579.399
Phải trả, phải nộp khác	67.013.337.099	45.667.606.811
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
Đào Ngọc Thanh (2)	21.985.773.949	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.239.563.150	13.879.606.811
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	14.256.406.000	15.362.000.000
<b>b) Dài hạn</b>	<b>15.896.294.615</b>	<b>14.949.806.344</b>
Nhận Ký cược, ký quỹ	-	16.000.000
Chi phí bảo trì căn hộ (4)	12.396.363.519	8.754.353.112
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.499.931.096	6.179.453.232
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	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 bất động sản Thành Nam	6.000.010	48.950.705
Các đối tượng khác	900.468.432	450.039.873
<b>Cộng</b>	<b>97.809.786.081</b>	<b>76.695.992.554</b>

(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 dự án xây dựng Block XH3 khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng OXH1 thuộc khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Vân Dương, phường Thủy Vân, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- 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 khách hàng nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án.

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư ngày 01/01/2023</b>	<b>255.537.400.000</b>	<b>509.724.891</b>	<b>1.888.139.668</b>	<b>312.109.732.396</b>	<b>206.016.011.060</b>	<b>776.061.008.015</b>
Tăng vốn năm trước	56.209.790.000	-	1.749.372.888	-	24.948.790.000	82.907.952.888
Lãi trong năm trước	-	-	-	53.353.793.809	26.938.348.803	80.292.142.612
Phân phối các quỹ	-	-	-	(59.970.685.796)	(11.324.057.976)	(71.294.743.772)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	-	(25.882.783.000)	(25.882.783.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(59.539.790.000)	1.580.627.112	(57.959.162.888)
Tăng do các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital đã thoái vốn	-	-	-	2.370.643.280	(2.700.317.246)	(329.673.966)
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(539.660.303)	(539.660.303)
Tăng khác	-	-	-	5.836.384.222	(4.447.172.743)	1.389.211.479
<b>Số dư ngày 31/12/2023</b>	<b>311.747.190.000</b>	<b>509.724.891</b>	<b>3.637.512.556</b>	<b>254.160.077.911</b>	<b>214.589.785.707</b>	<b>784.644.291.065</b>
Tăng vốn năm nay (i)	62.342.630.000	-	-	-	36.901.630.000	99.244.260.000
Lãi trong năm nay	-	-	-	6.644.993.394	6.037.241.500	12.682.234.894
Phân phối các quỹ (ii)	-	-	-	(23.826.760.432)	(3.076.527.872)	(26.903.288.304)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (i)	-	-	-	(62.342.630.000)	-	(62.342.630.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con (i)	-	-	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 (iii)	-	-	-	(4.808.822.622)	5.508.834.761	700.012.139
<b>Số dư ngày 31/12/2024</b>	<b>374.089.820.000</b>	<b>509.724.891</b>	<b>6.315.012.556</b>	<b>162.072.877.857</b>	<b>240.438.829.251</b>	<b>783.426.264.555</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT** (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 kèm theo)

(i) Chia cổ tức bằng cổ phiếu:

- Công ty đã chia cổ tức cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 với tỷ lệ quyền 100:20 (Người sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 20 cổ phiếu mới) và Thông báo số 4031/UBCK-QLCB ngày 28/6/2024 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty CP Tập đoàn Cotana. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 62.342.630.000 đồng. Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 73/2009/GCNCP-VSDC-10 ngày 12/7/2024 và Quyết định số 828/QĐ-SGDHN ngày 19/7/2024 của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về việc chấp thuận niêm yết bổ sung 6.234.263 cổ phiếu của Công ty. Ngày 2/8/2024, toàn bộ số cổ phiếu này đã được giao dịch theo thông báo số 3484/TB-SGDHN ngày 25/7/2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

- Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (Công ty con) thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ/ĐHĐCĐ-CDS ngày 01/04/2024 với số lượng cổ phần để chi trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu là 525.000 cổ phần tương ứng với giá trị 5.250.000.000 đồng và số lượng cổ phần phát hành thêm là 25.000 cổ phần tương ứng 250.000.000 đồng. Trong đó Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 267.750 cổ phần tương ứng với giá trị 2.677.500.000 đồng, các cổ đông không kiểm soát là 257.250 cổ phần tương ứng với giá trị 2.572.500.000 đồng; Công ty mẹ góp thêm 128.000.000 đồng tương ứng với 12.800 cổ phần, các cổ đông không kiểm soát góp thêm 122.000.000 đồng tương ứng 12.200 cổ phần.

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (Công ty con) thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành thêm 500.000 cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CIT ngày 04/04/2024. Trong đó, Công ty mẹ góp thêm 2.396.610.000 đồng tương ứng 239.661 cổ phần, các cổ đông không kiểm soát góp thêm 2.603.390.000 đồng tương ứng với 260.339 cổ phần.

(ii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 của Công ty CP Tập đoàn Cotana và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2024 số 01/2024/NĐ-ĐHĐCĐ/CC ngày 17/4/2024 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital.

(iii) Giám do thay đổi tỷ lệ lợi ích ở công ty con (Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana và Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital) sau ngày kiểm soát.

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	38.408.020.000	41.506.690.000
Đào Ngọc Thanh	110.025.610.000	91.688.010.000
Đào Thu Thủy	19.535.440.000	16.279.540.000
Các cổ đông khác	206.120.750.000	162.272.950.000
<b>Cộng</b>	<b>374.089.820.000</b>	<b>311.747.190.000</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>	<b>374.089.820.000</b>	<b>311.747.190.000</b>
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 giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	374.089.820.000	311.747.190.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>62.342.630.000</b>	<b>59.539.790.000</b>

**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
· <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	37.408.982	31.174.719
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.408.982	31.174.719
· <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	37.408.982	31.174.719
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

**e) Các quỹ của công ty**

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	52.215.071.079	11.964.331.710	757.757.166	63.421.645.623
<b>Cộng</b>	<b>52.215.071.079</b>	<b>11.964.331.710</b>	<b>757.757.166</b>	<b>63.421.645.623</b>

**\* 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.

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất**

	31/12/2024	01/01/2024
	USD	USD
<b>a) Ngoại tệ các loại</b>		
USD	1.429,24	1.455,64



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>b) Nợ khó đòi đã xử lý</b>		
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****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu hoạt động xây dựng, xây lắp	209.206.540.554	197.866.572.708
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.423.471.630	24.635.467.754
Doanh thu bán hàng hóa	22.285.956.404	3.545.964.372
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	345.923.394.145	319.998.016.231
<b>Cộng</b>	<b>595.839.362.733</b>	<b>546.046.021.065</b>

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp	195.230.417.844	192.537.533.938
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.385.344.588	19.406.023.521
Giá vốn hàng hóa đã bán	21.841.841.039	2.384.758.960
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	265.607.091.578	158.554.860.457
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	16.467.807	29.900.824
<b>Cộng</b>	<b>496.081.162.856</b>	<b>372.913.077.700</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.217.270.273	6.976.587.918
Cổ tức, lợi nhuận được chia	550	14.400.650
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	668.680	-
Lãi nhượng bán cổ phần	259.090.000	-
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	-	1.146.454
Lãi thoái vốn khỏi Công ty con	114.470.185	-
Doanh thu tài chính khác	79.661.037	-
<b>Cộng</b>	<b>4.671.160.725</b>	<b>6.992.135.022</b>

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Chi phí tài chính</b>		
Chi phí lãi vay	12.765.806.911	8.727.367.585
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	77.153.133	152.562
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	1.527.937	-
Chi phí tài chính khác	34.244.945	-
<b>Cộng</b>	<b>12.878.732.926</b>	<b>8.727.520.147</b>

**b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.****5. Thu nhập khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định, Công cụ dụng cụ	2.590.566.153	422.727.273
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	-	406.430.430
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	695.486.246	650.000.000
Hoàn nhập trích trước chi phí bảo hành	1.198.837.432	407.805.567
Thu nhập từ xóa nợ phải trả	-	617.025.393
Các khoản thu nhập khác	181.024.697	90.135.505
<b>Cộng</b>	<b>4.665.914.528</b>	<b>2.594.124.168</b>

**6. Chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	4.191.987.323	249.912.452
Chi phí dở dang công trình đã hoàn thành	-	1.228.350.000
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	2.460.277.083	-
Các khoản chi phí khác	425.976.850	281.062.613
<b>Cộng</b>	<b>7.078.241.256</b>	<b>1.759.325.065</b>

**7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm</b>	<b>40.014.846.522</b>	<b>35.969.070.210</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	27.965.592.666	32.501.213.517
Chi phí bằng tiền khác	12.049.253.856	3.467.856.693
<b>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>33.305.702.984</b>	<b>37.372.948.188</b>
Chi phí nhân viên quản lý	15.038.054.317	18.375.130.462
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	65.435.871	14.094.488
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.872.045.541	2.584.513.188



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)*

Chi phí khấu hao TSCĐ	2.792.346.487	2.973.835.045
Thuế, phí, lệ phí	680.463.163	548.634.634
Chi phí dự phòng	2.891.115.365	1.411.833.389
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.122.551.144	1.294.018.944
Chi phí bằng tiền khác	8.843.691.096	10.170.888.038
<b>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(297.854.208)</b>	<b>(2.795.797.859)</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(297.854.208)	(2.795.797.859)

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	143.121.439.393	115.089.763.642
Chi phí nhân công	76.991.838.705	72.152.034.864
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.049.860.125	4.624.410.777
Chi phí dịch vụ mua ngoài	164.365.030.964	347.699.278.772
Chi phí khác bằng tiền	23.390.619.906	23.000.558.120
<b>Cộng</b>	<b>411.918.789.093</b>	<b>562.566.046.175</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.366.131.420	22.975.579.530
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	336.134.894	336.134.894
<b>Cộng</b>	<b>7.702.266.314</b>	<b>23.311.714.424</b>

**10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	1.039.727.267	402.315.302
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(2.018.293.954)	(1.124.447.425)
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại</b>	<b>(978.566.687)</b>	<b>(722.132.123)</b>

**11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 (Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.644.993.394	53.353.793.809
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:	(753.365.227)	(6.048.898.862)

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Các khoản điều chỉnh giảm	(753.365.227)	(6.048.898.862)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(753.365.227)	(6.048.898.862)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.891.628.167	47.304.894.947
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34.359.985	28.664.528
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	171	1.650

(\*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2023 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 của Công ty. Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024 được ước tính giả định theo tỷ lệ đã trích cho năm 2023.

(\*\*) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 Công ty đã tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức theo nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26/4/2024 khác với số đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2023 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2023		
	Số trước điều chỉnh VND	Số Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	53.353.793.809	-	53.353.793.809
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:	(6.638.561.557)	589.662.695	(6.048.898.862)
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.638.561.557)	589.662.695	(6.048.898.862)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(6.638.561.557)	589.662.695	(6.048.898.862)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	46.715.232.252		47.304.894.947
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	28.664.528		28.664.528
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.630		1.650

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai</b>		
- Lãi cho vay nhập gốc	2.971.950.712	-
- Lãi vay nhập gốc	160.878.614	-
- Tăng khoản vay từ phải trả khác	-	3.000.000.000
- Chuyển từ Xây dựng cơ bản dở dang sang chi phí trả trước	-	1.017.693.771
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	307.585.387.295	227.917.850.144



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường 250.525.529.061 218.881.827.848

**VIII. Những thông tin khác**

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

Theo Nghị quyết số 10/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/12/2024 của Hội đồng quản trị Công ty CP Tập đoàn Cotana thông qua chủ trương triển khai góp vốn thành lập Công ty con là Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife, theo Thông báo góp vốn mua cổ phần đợt 1 số 01/2025/TB HĐQT - Cotana Ecolife ngày 21/02/2025 của Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife, Công ty đã thực hiện góp vốn bằng tài sản cố định là xe ô tô con 7 chỗ ngồi biển kiểm soát 30A-232.05 với giá trị định giá tài sản đem góp vốn là 400.000.000 đồng và chuyển tiền góp vốn số tiền là 120.000.000 đồng.

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 khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

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

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

**Danh sách các bên liên quan:**

**Bên liên quan**

Công ty CP Xây dựng Cotana  
Công ty TNHH 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  
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam  
  
Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife  
  
Ông Đào Ngọc Thanh  
Bà Đào Thu Thủy  
Ông Bùi Tiến Hùng  
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan  
  
Ông Nguyễn Đỗ Lăng  
  
Ông Đoàn Văn Tuấn  
Bà Nguyễn Thị Thu Hương  
Bà Đinh Thị Minh Hằng  
Ông Châu Trần Minh Khôi  
  
Ông Trần Văn Chính

**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 HĐQT đến ngày 26/7/2024  
Tổ chức có liên quan đến Ông Đào Ngọc Thanh và Ông Đoàn Văn Tuấn  
Chủ tịch Hội đồng quản trị  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT (Bỏ nhiệm từ ngày 26/4/2024)  
Phó Chủ tịch HĐQT (hết nhiệm kỳ ngày 26/4/2024)  
Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc  
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự  
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính  
Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 12/3/2025)  
Phó Tổng giám đốc

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát (bổ nhiệm ngày 26/4/2024)
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

a) Trong năm, Công ty đã có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>Bán hàng</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	159.566.072	170.396.495
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	531.847.792	235.612.979
Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	2.068.802.092	2.117.912.601
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	21.273.465.507	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	168.516.017	-
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.274.192.872	4.089.404.307
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	15.088.814.871	14.356.541.434
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	18.383.146	-
<b>Góp vốn</b>		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.200.000.000	-
<b>Chuyển nhượng vốn góp</b>		
Ông Trần Trọng Đại	600.000.000	-
<b>Nhận các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	19.085.384.503	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	8.368.000.000	-
Ông Trần Trọng Đại	-	8.589.340.000
Bà Đặng Thu Vịnh	2.528.144.363	2.283.881.428
<b>Trả vay</b>		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.340.000.000	-
Ông Đào Ngọc Thanh	25.200.000.000	-
Ông Trần Trọng Đại	-	8.589.340.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>		
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	4.987.500.000	-
<b>Lãi đi vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	4.546.403.433	-
Bà Đặng Thu Vịnh	2.661.204.593	-



Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

**b) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Phải thu khách hàng</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.865.656.328	2.103.610.929
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.185.899.748	1.445.097.172
Công ty TNHH BMS Thành Nam	12.445.028	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	935.686.262	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	228.812.330	-
<b>Tạm ứng</b>		
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.676.117.175	5.179.011.171
Ông Trần Trọng Đại	23.130.217	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15.000.000	15.000.000
<b>Phải trả về tạm ứng</b>		
Ông Trần Trọng Đại	-	39.650.835
<b>Các khoản phải thu khác</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
<b>Phải trả người bán</b>		
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2.070.000.000	3.573.176.543
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	3.582.693.226	19.205.225.953
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	7.363.862.138	5.895.711.966
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Bà Đào Thu Thủy	1.500.000.000	-
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.692.220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	7.948.128.562
Ông Đào Ngọc Thanh	300.000.000	-
<b>Các khoản phải trả khác</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	24.348.236.603	8.476.462.517
<b>Các khoản vay</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	24.494.784.503	30.000.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	26.812.025.791	24.283.881.428
Bà Đinh Thị Minh Hằng	8.373.300.000	-
<b>Doanh thu chưa thực hiện</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	52.964.400
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.082.073.841	-

Mẫu số B09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 kèm theo)

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

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

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
<b>Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt</b>			
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</b>		<b>1.688.594.057</b>	<b>1.578.568.910</b>
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng giám đốc - Thành viên HĐQT	420.120.887	357.911.398
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - giám đốc tài chính	97.411.800	117.030.484
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc phụ trách nhân sự	123.409.975	130.795.725
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày 12/3/2025)	463.642.524	411.628.057
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	357.972.079	347.802.221
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng	226.036.792	213.401.025
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>		<b>525.466.114</b>	<b>149.994.981</b>
Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát	186.814.768	140.994.981
Ông Hán Công Khanh	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 19/4/2023)	-	9.000.000
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	177.941.200	-
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)	160.710.146	-
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>91.000.000</b>	<b>141.307.692</b>
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch HĐQT (hết nhiệm kỳ ngày 26/4/2024)	-	57.307.692
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên HĐQT	91.000.000	84.000.000
<b>Cộng</b>		<b>2.305.060.171</b>	<b>1.869.871.583</b>

**3. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Người lập

Kế toán trưởng

Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025  
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

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