

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**QUÝ IV NĂM 2024**

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2,258,092,033,061</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>125,659,977,217</b>	<b>90,871,387,772</b>
1. Tiền	111		100,440,977,217	65,652,387,772
2. Các khoản tương đương tiền	112		25,219,000,000	25,219,000,000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>22,708,912,054</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		22,708,901,654	41,525,152,702
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>417,529,309,126</b>	<b>478,159,552,758</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	334,919,177,700	388,277,200,564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	13,688,299,849	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.	59,359,244,189	62,432,647,008
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(9,670,577,324)	(9,815,274,501)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8.</b>	<b>1,647,520,033,016</b>	<b>1,715,387,899,171</b>
1. Hàng tồn kho	141		1,647,520,033,016	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>44,673,801,648</b>	<b>42,962,487,964</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	27,960,286,930	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.14.	1,062,319,575	1,630,005,780
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>58,750,547,094</b>	<b>66,991,032,232</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>374,480,000</b>	<b>377,080,000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	374,480,000	377,080,000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>33,547,084,137</b>	<b>39,317,843,791</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	30,381,033,610	36,115,881,595
- Nguyên giá	222		85,544,451,205	89,797,714,808
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55,163,417,595)	(53,681,833,213)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	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>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>14,870,416,018</b>	<b>12,732,298,555</b>
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12,664,064,844	7,302,783,731
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,543,377,888	5,690,377,888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(337,026,714)	(260,863,064)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>9,958,566,939</b>	<b>14,563,809,886</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	3,762,379,021	8,463,296,604
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6,196,187,918	6,100,513,282
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>2,316,842,580,155</b>	<b>2,435,897,527,499</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			31/12/2024	01/01/2024
<b>C NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1,462,346,094,909</b>	<b>1,599,038,165,355</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1,190,231,573,603</b>	<b>1,442,499,800,376</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	409,711,827,903	421,509,209,627
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	262,718,652,656	345,341,679,314
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	4,983,629,217	25,340,888,570
4. Phải trả người lao động	314		3,790,279,353	5,965,052,663
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	169,895,594,897	271,010,910,110
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	649,693,322	777,339,985
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18.	82,730,742,672	61,746,186,210
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.19.	181,471,049,163	249,560,014,569
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	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>272,114,521,306</b>	<b>156,538,364,979</b>
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	15,939,862,680	15,216,400,461
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.18.	15,896,294,615	14,949,806,344
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.19.	238,036,579,449	124,996,860,705
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.17.	2,241,784,562	1,375,297,469
<b>D VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>854,496,485,246</b>	<b>836,859,362,144</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20.</b>	<b>854,496,485,246</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		63,370,376,529	52,215,071,079
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		165,807,167,864	254,160,077,911
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		151,764,453,079	199,941,562,390
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		14,042,714,785	54,218,515,521
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		244,404,383,406	214,589,785,707
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>2,316,842,580,155</b>	<b>2,435,897,527,499</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B 02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ IV		Năm trước	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý này	Đơn vị tính: VND
			Năm nay	Năm trước			
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	164,324,003,794	248,039,003,980	590,361,400,052	546,046,021,065	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		164,324,003,794	248,039,003,980	590,361,400,052	546,046,021,065	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	134,430,514,196	180,376,305,340	485,095,513,643	372,913,077,700	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		29,893,489,598	67,662,698,640	105,265,886,409	173,132,943,365	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	1,219,708,821	1,031,760,797	4,395,506,070	6,992,135,022	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	3,800,972,814	1,726,374,082	12,614,496,161	8,727,520,147	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	23		3,800,972,814	1,726,374,082	12,538,332,511	8,727,367,585	
9. Chi phí bán hàng	24		-	(56,356,086)	2,114,310,012	655,927,806	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	9,637,868,300	15,541,965,152	31,540,223,751	35,969,070,210	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	VI.7.	7,359,056,832	10,014,716,259	29,570,475,879	34,577,150,329	
{30=20+(21-22)-(25+26)}			10,315,300,473	41,355,047,858	38,050,506,700	101,507,265,507	
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	718,562,393	662,257,015	6,119,925,469	2,594,124,168	
13. Chi phí khác	32	VI.6.	7,437,716,687	510,041,963	17,091,427,862	1,759,325,065	
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(6,719,154,294)	152,215,052	(10,971,502,393)	834,799,103	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3,596,146,179	41,507,262,910	27,079,004,307	102,342,064,610	
(50=30+40)							
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	981,531,168	8,458,629,250	6,743,208,441	23,311,714,424	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	100,570,631	791,173,235	(95,674,636)	(722,132,123)	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2,514,044,380	32,257,460,425	20,431,470,502	79,752,482,309	
(60=50-51-52)							

19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	1,982,903,427	22,098,621,745	14,042,714,785	53,353,793,809
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	531,140,953	10,234,414,680	6,388,755,717	26,398,688,500
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11.	87	409	1,630

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

**Người lập**



**Lê Thị Linh Trang**

**Kế toán trưởng**



**Trần Trọng Đại**

**Phó Tổng giám đốc**



**Đinh Thị Minh Hằng**

Mẫu số B 03a - DN/HN

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

(Theo phương pháp gián tiếp)  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		27,079,004,308	102,342,064,610
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1,918,202,414	4,624,410,777
- Các khoản dự phòng	03		(554,745,988)	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		(1,321,555)	(1,146,454)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1,520,994,527)	(7,887,825,465)
- Chi phí lãi vay	06		12,538,332,510	8,727,367,585
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		39,458,477,162	108,436,855,458
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		50,499,900,596	(31,586,454,770)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		56,697,090,852	(144,687,199,359)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(161,787,030,739)	1,106,178,284
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		9,421,236,114	(33,452,360,428)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(12,568,401,554)	(7,806,398,506)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(25,626,958,228)	(70,858,232,251)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(704,286,384)	(1,835,619,672)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20		<b>(44,609,972,181)</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		3,642,174,480	240,909,091
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25,900,852,366)	(33,755,152,702)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		37,525,152,702	23,846,310,000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5,587,500,000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		3,147,000,000	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,470,854,652	6,227,998,064
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30		<b>17,296,829,468</b>	<b>(4,176,668,984)</b>
<b>II 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		306,986,953,497	227,917,850,144
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(249,650,271,894)	(218,881,827,848)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(32,137,901,000)	(25,881,690,500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40		<b>62,100,410,603</b>	<b>8,103,121,796</b>

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

(Theo phương pháp gián tiếp)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		34,787,267,890	(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 tệ	61		1,321,555	1,146,454
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	125,659,977,217	90,871,387,772

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

**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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/6/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 25 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

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

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

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

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

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

**5. Cấu trúc Tập đoàn**

*Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024 như sau:*



**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)

1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội  
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường  
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
2. Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội  
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng  
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
3. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội  
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ  
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%
4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế  
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản  
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,59% (\*)  
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,11% (\*\*)

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

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

**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 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  
Hoạt động chính: Sản xuất kính  
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,88%  
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,88%
2. Công ty TNHH BMS Thành Nam Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, Tp. Hà Nội  
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép  
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%  
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09%
3. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Tp. Hà Nội  
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan  
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%  
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 quản lý Khu đô thị<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 dựng dân dụng<br>Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 45%<br>Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 45%  |

**Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:**

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

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

**1. Kỳ kế toán**

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024.

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

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

**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 hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính riêng 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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến 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 kỳ 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 kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

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

**4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

**a) Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích mua bán để kiếm lời.

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc.

**b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trực tiếp giá trị đầu tư.

**c) Các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

**d) Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

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

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- + Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- + Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

**5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

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

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

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

## 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:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà cửa vật kiến trúc	15 - 49
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	03

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

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

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

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

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

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

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

**Chương trình phần mềm**

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

**Quyền sử dụng đất**

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất không xác định thời hạn không được tính khấu hao.

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

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm: các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, các khoản chi phí môi giới bán hàng và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ, dụng cụ: Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 01 năm đến 03 năm.

Chi phí môi giới bán hàng là toàn bộ các khoản chi phí mà Công ty chi ra phục vụ cho hoạt động bán căn hộ hình thành trong tương lai và được phân bổ khi có doanh thu bán căn hộ.

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

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

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 5% trên giá trị đã quyết toán. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có

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

thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

**12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành công trình, chi phí lãi vay phải trả và các khoản trích trước khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Chi phí lãi vay phải trả được xác định căn cứ vào lãi suất, thời hạn trên hợp đồng vay.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong kỳ, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

**13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty trong kỳ kế toán là khoản doanh thu nhận trước tiền của khách hàng đã ứng trước cho một hoặc nhiều kỳ về thuê văn phòng tại tòa nhà Cotana, Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội và doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ của Công trình khu nhà ở Camellia.

**14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung.

Vốn khác của chủ sở hữu là khoản công ty con trả cổ tức cho công ty mẹ bằng cổ phiếu.

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

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính là các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:



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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán Bất động sản.

***Doanh thu bán hàng hóa***

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác);
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu xây dựng***

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc niên độ kế toán;

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

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

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

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

**Doanh thu tiền lãi**

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

**Cổ tức và lợi nhuận được chia**

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

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

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

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**Các nghĩa vụ về thuế**

**Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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

**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)*

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 hợp nhất và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

***Thuế khác***

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo 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 CCSA Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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)

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
<b>Tiền</b>				
Tiền mặt	100,440,977,217	65,652,387,772		
Tiền gửi ngân hàng	10,782,301,785	1,029,270,892		
Các khoản tương đương tiền	89,658,675,432	64,623,116,880		
<b>Cộng</b>	<b>25,219,000,000</b>	<b>25,219,000,000</b>	<b>125,659,977,217</b>	<b>90,871,387,772</b>

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	60,428	10,400	60,428	14,900
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	10,400	60,428	14,900
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
		(50,028)		(45,528)
		(50,028)		(45,528)
		(50,028)		(45,528)
				Đơn vị tính: VND

Ngắn hạn

Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng

Cộng

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND	VND	VND	VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	22,708,901,654	22,708,901,654	41,525,152,702	41,525,152,702
	22,708,901,654	22,708,901,654	41,525,152,702	41,525,152,702
				Đơn vị tính: VND
Công ty TNHH Kính Thành Nam	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế
	2,070,000,000	(737,955,874)	2,070,000,000	(741,816,871)
		1,332,044,126		1,328,183,129

**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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 BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,756,480,554)	2,555,397,946	4,311,878,500	(1,947,441,732)	2,364,436,768
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	1,094,987,229	1,694,987,229	600,000,000	1,085,092,082	1,685,092,082
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1,500,000,000	1,864,752,983	3,364,752,983	300,000,000	1,625,071,752	1,925,071,752
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	4,500,000,000	(783,117,440)	3,716,882,560	5,100,000,000	(2,453,028,899)	2,646,971,101
<b>Cộng</b>	<b>12,981,878,500</b>	<b>- 317,813,656</b>	<b>12,664,064,844</b>	<b>12,381,878,500</b>	<b>- 2,432,123,668</b>	<b>7,302,783,731</b>
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>31/12/2024</b>					
	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị ghi số</b>	<b>Giá gốc</b>	<b>Dự phòng</b>	<b>Giá trị ghi số</b>
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô	59,360,200	-	59,360,200	59,360,200	-	59,360,200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550,000,000	(47,247,792)	502,752,208	550,000,000	(47,103,273)	502,896,727
Công ty CP Đầu tư phát triển bất động sản Hudland	-	-	-	3,147,000,000	-	3,147,000,000
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534,017,688	-	534,017,688	534,017,688	-	534,017,688
Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ	500,000,000	-	500,000,000	500,000,000	-	500,000,000
Công ty CP Capella Việt Nam	500,000,000	(289,778,922)	210,221,078	500,000,000	(213,759,791)	286,240,209
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-	400,000,000	400,000,000	-	400,000,000
<b>Cộng</b>	<b>2,543,377,888</b>	<b>(337,026,714)</b>	<b>2,206,351,174</b>	<b>5,690,377,888</b>	<b>(260,863,064)</b>	<b>5,429,514,824</b>

Mẫu số B09a - 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. Phải thu của khách hàng**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	3,769,375,000	(580,812,500)	4,269,375,000	(580,812,500)
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2,695,930,206	-	2,272,657,923	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13,794,801,877	-	14,119,133,560	-
Công ty CP Ivland	226,379,741,656	-	244,618,772,302	-
Các đối tượng khác	88,279,328,961	(7,700,772,950)	122,997,261,779	(7,845,470,127)
<b>Cộng</b>	<b>334,919,177,700</b>	<b>(8,281,585,450)</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
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	-	-	2,452,762,300	-
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	4,240,115,198	-	4,240,115,198	-
Công ty TNHH Thiết bị công nghệ Miền Trung	-	-	2,455,411,914	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Orient	752,690,930	-	413,576,350	-
Các đối tượng khác	8,695,493,721	(695,851,541)	10,051,899,925	(695,851,541)
<b>Cộng</b>	<b>13,688,299,849</b>	<b>(695,851,541)</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
Ngắn hạn				
Ông Đoàn Văn Vinh	18,331,950,712	-	11,140,000,000	-
Các đối tượng khác	901,214,000	-	6,511,214,000	-
<b>Cộng</b>	<b>19,233,164,712</b>	<b>-</b>	<b>17,651,214,000</b>	<b>-</b>

**6. Phải thu khác**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	59,359,244,189	(693,140,333)	62,432,647,008	(693,140,333)
Bà Đình Thị Minh Hằng	6,982,214,439	(2,899,455)	10,621,766,692	(2,899,455)
Bà Đình Thị Minh Hằng	1,676,117,175	-	5,179,011,171	-
Các đối tượng khác	5,306,097,264	(2,899,455)	5,442,755,521	(2,899,455)
Ký cược, ký quỹ	-	-	24,550,000	-

Mẫu số B09a - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đối tượng khác	-	-	24,550,000	-
<b>Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay</b>	<b>151,629,844</b>	-	<b>1,395,396,896</b>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>52,225,399,906</b>	<b>(690,240,878)</b>	<b>50,390,933,420</b>	<b>(690,240,878)</b>
Phải thu lãi cho vay	-	-	-	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes	12,973,709,486	-	10,008,766,971	-
Các đối tượng khác	2,463,690,420	(690,240,878)	3,594,166,449	(690,240,878)
<b>b) Dài hạn</b>	<b>374,480,000</b>	-	<b>377,080,000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	206,600,000	-	5,200,000	-
Phải thu khác	167,880,000	-	371,880,000	-
Các đối tượng khác	167,880,000	-	371,880,000	-
<b>Cộng</b>	<b>59,733,724,189</b>	<b>(693,140,333)</b>	<b>62,809,727,008</b>	<b>(693,140,333)</b>

c) 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>11,854,937,689</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	720,914,571	-	720,914,571	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH MTV	1,574,946,164	-	1,574,946,164	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	3,769,375,000	3,188,562,500	4,269,375,000	3,688,562,500
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc Hòa Bình	1,322,719,462	-	1,322,719,462	-
Các đối tượng khác	3,939,316,187	384,789,739	4,677,385,743	978,162,118
<b>Tạm ứng</b>	<b>2,899,455</b>	-	<b>2,899,455</b>	-
<b>Phải thu khác</b>	<b>690,240,878</b>	-	<b>690,240,878</b>	-
Phạm Quốc Doanh	216,239,818	-	216,239,818	-
Trần Văn Đăng	92,182,663	-	92,182,663	-
Trần Minh Mạnh	112,804,731	-	112,804,731	-
Các đối tượng khác	269,013,666	-	269,013,666	-
<b>Trả trước cho người bán</b>	<b>695,851,541</b>	-	<b>695,851,541</b>	-
Công ty TNHH Thương mại và Vận tải Đại Thành	202,284,783	-	202,284,783	-
Công ty CP Thương mại và Xây dựng HDT Việt Nam	193,521,329	-	193,521,329	-

Mẫu số B09a - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 đối tượng khác	300,045,429	-	300,045,429	-
<b>Cộng</b>	<b>13,243,929,563</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	3,362,369,992	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1,615,816,370,874	-	1,704,412,529,024	-
Hàng hóa	28,341,292,150	-	11,005,270,971	(29,900,824)
<b>Cộng</b>	<b>1,647,520,033,016</b>	<b>-</b>	<b>1,715,417,799,995</b>	<b>(29,900,824)</b>

**9. 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 kỳ	-	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



**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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 hữu hình**

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	
<b>Nguyên giá</b>							
Số dư ngày 01/01/2024	42,581,961,090	18,328,235,639	25,695,124,445	1,780,233,634	1,412,160,000	89,797,714,808	
Thanh lý, nhượng bán	-	(862.684,203)	(3,267,419,400)	-	(123,160,000)	(4,253,263,603)	
Số dư ngày 31/12/2024	42,581,961,090	17,465,551,436	22,427,705,045	1,780,233,634	1,289,000,000	85,544,451,205	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>							
Số dư ngày 01/01/2024	15,310,082,267	17,234,357,213	18,335,940,300	1,488,833,707	1,312,619,726	53,681,833,213	
Khấu hao trong kỳ	1,217,057,917	559,026,802	2,089,572,757	80,728,278	19,950,233	3,966,335,987	
Thanh lý, nhượng bán	-	(414,454,658)	(2,026,726,988)	-	(43,569,959)	(2,484,751,605)	
Số dư ngày 31/12/2024	16,527,140,184	17,378,929,357	18,398,786,069	1,569,561,985	1,289,000,000	55,163,417,595	
<b>Giá trị còn lại</b>							
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	26,054,820,906	86,622,079	4,028,918,976	210,671,649	-	30,381,033,610	

Mẫu số B09a - 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)

**11. Chi phí trả trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>27,960,286,930</b>	<b>32,655,423,762</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1,974,983,833	1,627,657,482
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	4,149,823,783	8,355,183,307
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	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 môi giới bán nhà XH2	1,537,541,866	
Chi phí đo đạc chỉnh lý bản đồ địa chính	868,321,000	357,617,000
Chi phí trả trước khác	9,983,494,370	48,822,858
<b>b) Dài hạn</b>	<b>3,762,379,021</b>	<b>8,463,296,604</b>
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	3,743,901,044	8,443,223,635
Chi phí trả trước thuê văn phòng	18,477,977	20,072,969
Chi phí trả trước khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>31,722,665,951</b>	<b>41,118,720,366</b>

**12. Phải trả người bán**

	31/12/2024		01/01/2024	
	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 TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	-	-	5,642,810,842	5,642,810,842
Công ty CP Nhóm 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	7,362,890,138	7,362,890,138	5,895,711,966	5,895,711,966
Công ty CP HQ Win	-	-	6,552,366,675	6,552,366,675
Các đối tượng khác	64,171,150,015	64,171,150,015	85,722,518,590	85,722,518,590
<b>Cộng</b>	<b>409,711,827,903</b>	<b>409,711,827,903</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.**

**13. Người mua trả tiền trước**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	783,600,000	7,948,128,562
Lê Hoàng Khánh Linh	4,971,196,972	4,971,196,972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3,852,405,141	3,852,405,141
Nguyễn Mạnh Lân	12,501,934,087	12,501,934,087
Nguyễn Duy Dũng	10,750,390,132	9,894,568,508

Mẫu số B09a - 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 đối tượng khác	229,859,126,324	276,203,126,503
<b>Cộng</b>	<b>262,718,652,656</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

**14. 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	1,593,545,309	2,666,341,688
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2,570,109,187	22,061,882,166
Thuế thu nhập cá nhân	734,009,040	488,332,837
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	85,965,681	124,331,879
<b>Cộng</b>	<b>4,983,629,217</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	150,115,507	164,945,798
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	11,194,141	2,000,001
<b>Cộng</b>	<b>1,062,319,575</b>	<b>1,630,005,780</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí lãi vay phải trả	-	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>169,895,594,897</b>	<b>271,010,910,110</b>

**16. 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 với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2

**17. 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>

Mẫu số B09a - 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)

**18. Phải trả khác**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>82,730,742,672</b>	<b>61,746,186,210</b>
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	747,605,334	716,579,399
Phải trả, phải nộp khác	67,726,731,338	45,667,606,811
Ông Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000
Bà Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000
Ông Đào Ngọc Thanh	21,958,773,949	2,999,999,863
Các khoản phải trả, phải nộp khác	13,979,957,389	10,879,606,948
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	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 nhà ở	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	2,389,462,654	5,476,462,654
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	204,000,000	204,000,000
Các đối tượng khác	906,468,442	498,990,578
<b>Cộng</b>	<b>98,627,037,287</b>	<b>76,695,992,554</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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. Vay và nợ thuê tài chính**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		Trong kỳ		01/01/2024		Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	181,471,049,163	181,471,049,163	188,608,907,105	249,999,865,511	249,560,014,569	249,560,014,569	249,560,014,569
<i>Vay ngắn hạn</i>	119,239,503,946	119,239,503,946	123,373,025,437	135,477,452,998	138,041,938,507	138,041,938,507	138,041,938,507
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	3,600,000,000	3,600,000,000	-	-	3,600,000,000	3,600,000,000	3,600,000,000
Quý hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng	6,400,000,000	6,400,000,000	-	-	6,400,000,000	6,400,000,000	6,400,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội	50,343,861,431	50,343,861,431	83,117,559,187	87,968,550,236	55,194,852,480	55,194,852,480	55,194,852,480
Ngân hàng TMCP Á Châu - Chi nhánh Đông Đô - Phòng giao dịch Giảng Võ	-	-	-	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội - Phòng giao dịch Đại Kim	-	-	-	1,606,000,000	1,606,000,000	1,606,000,000	1,606,000,000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	5,945,531,751	5,945,531,751	17,073,937,384	11,128,405,633	-	-	-
Vay các cá nhân	52,950,110,764	52,950,110,764	23,181,528,866	33,574,497,129	70,041,086,027	70,041,086,027	70,041,086,027
<i>Bà Đình Thị Minh Hằng</i>	973,300,000	973,300,000	968,000,000	1,340,000,000	1,345,300,000	1,345,300,000	1,345,300,000
<i>Vay các cá nhân khác tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital</i>	470	470	-	7,034,497,129	7,034,497,599	7,034,497,599	7,034,497,599
<i>Bà Đặng Thu Vịnh</i>	26,812,025,791	26,812,025,791	2,528,144,363	-	24,283,881,428	24,283,881,428	24,283,881,428
<i>Ông Đào Ngọc Thanh</i>	24,494,784,503	24,494,784,503	19,085,384,503	25,200,000,000	30,609,400,000	30,609,400,000	30,609,400,000
<i>Vay các cá nhân khác</i>	670,000,000	670,000,000	600,000,000	-	70,000,000	70,000,000	70,000,000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	62,231,545,217	62,231,545,217	65,235,881,668	114,522,412,513	111,518,076,062	111,518,076,062	111,518,076,062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	60,000,000,000	60,000,000,000	63,000,000,000	114,518,076,062	111,518,076,062	111,518,076,062	111,518,076,062
Vay các cá nhân	2,231,545,217	2,231,545,217	2,235,881,668	4,336,451	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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>b) Vay dài hạn</b>	<b>238,036,579,449</b>	<b>238,036,579,449</b>	<b>178,496,125,126</b>	<b>65,456,406,382</b>	<b>124,996,860,705</b>	<b>124,996,860,705</b>
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>223,440,131,223</i>	<i>223,440,131,223</i>	<i>163,513,937,121</i>	<i>63,000,000,000</i>	<i>122,926,194,102</i>	<i>122,926,194,102</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân	223,440,131,223	223,440,131,223	163,513,937,121	63,000,000,000	122,926,194,102	122,926,194,102
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	<i>14,596,448,226</i>	<i>14,596,448,226</i>	<i>14,982,188,005</i>	<i>2,456,406,382</i>	<i>2,070,666,603</i>	<i>2,070,666,603</i>
Vay các cá nhân khác	14,596,448,226	14,596,448,226	14,982,188,005	2,456,406,382	2,070,666,603	2,070,666,603
<b>Cộng</b>	<b>419,507,628,612</b>	<b>419,507,628,612</b>	<b>367,105,032,231</b>	<b>315,456,271,893</b>	<b>374,556,875,274</b>	<b>374,556,875,274</b>

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

**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 kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2024 đến ngày 31/12/2024

Mẫu số B09a - 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)

**20. 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)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(59,539,790,000)	1,580,627,112	(57,959,162,888)
Giảm do nhận cổ tức	-	-	-	-	(25,882,783,000)	(25,882,783,000)
Tăng do các cá nhân ủy thác đầu tư tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital đã thoái vốn	-	-	-	2,370,643,280	(2,700,317,246)	(329,673,966)
Điều chỉnh ảnh hưởng do lợi nhuận chưa thực hiện đến lợi ích của cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	(539,660,303)	(539,660,303)
Tăng khác	-	-	-	5,836,384,222	(4,447,172,743)	1,389,211,479
<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 kỳ này	62,342,630,000	-	2,677,500,000	-	2,725,390,000	67,745,520,000
Lãi trong kỳ này	-	-	-	14,042,714,785	6,388,755,717	20,431,470,502
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(67,592,630,000)	2,572,500,000	(65,020,130,000)
Phân phối các quỹ	-	-	-	(29,979,816,176)	-	(29,979,816,176)
Điều chỉnh giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty con trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(2,887,805,000)	(2,887,805,000)
Giảm khác	-	-	-	(4,823,178,656)	21,015,756,982	16,192,578,326
<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>165,807,167,864</b>	<b>244,404,383,406</b>	<b>791,126,108,717</b>

Mẫu số B09a - 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) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

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

d) Cổ phiếu

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

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	52,215,071,079	14,932,163,061	3,776,857,611	63,370,376,529
<b>Cộng</b>	<b>52,215,071,079</b>	<b>14,932,163,061</b>	<b>3,776,857,611</b>	<b>63,370,376,529</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.

**VIII. Những thông tin khác**

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

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

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

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

**Danh sách các bên liên quan:**

**Bên liên quan**

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

Công ty CP Tập đoàn Ecopark

Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Ông Đào Ngọc Thanh  
Bà Đào Thu Thủy  
Ông Bùi Tiến Hùng  
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan  
Ông Nguyễn Đỗ Lăng  
Ông Đoàn Văn Tuấn

**Mối quan hệ**

Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Công ty liên kết  
Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch Hội đồng quản trị đến ngày 26/7/2024  
Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng  
Tổ chức có liên quan đến bà Nguyễn Thị Thu Hương  
Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông lớn  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Thành viên HĐQT  
Phó Chủ tịch HĐQT đến 26/4/2024  
Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc



Mẫu số B09a - 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)

Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

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

	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND	Từ 01/01/2023 đến 31/12/2023 VND
		(trình bày lại)
<b>Bán hàng</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	159,566,072	122,823,927
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	171,160,575	185,959,223
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	2,068,802,092	753,087,477
Công ty CP Xây dựng Cotana	227,690,659	2,495,491,648
<b>Mua hàng</b>		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2,274,192,872	295,673,228
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	15,023,993,145	1,217,860,557
Công ty CP Xây dựng Cotana		440,980,091

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
		(Trình bày lại)
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
Ông Đào Ngọc Thanh	2,000,000,000	2,500,000,000
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2,695,930,206	2,272,657,923
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	1,155,907,698	1,445,097,172
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,163,592,144	1,585,481,794
<b>Trả trước cho người bán</b>		
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	500,000,000	500,000,000
<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>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 BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty TNHH Kính 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 CP Dịch vụ đô thị Green Garden	7,362,890,138	5,895,711,966
Công ty CP Xây dựng Cotana		81,741,274
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3,692,220
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	783,600,000	7,948,128,562

Mẫu số B09a - 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 phải trả khác**

Ông Đào Ngọc Thanh 24,348,236,603 8,476,462,517

**Phải trả về tạm ứng**

Ông Trần Trọng Đại - 39,650,835

**Các khoản vay**

Ông Đào Ngọc Thanh 24,494,784,503 30,609,400,000

Bà Đặng Thu Vịnh 26,812,025,791 24,283,881,428

**Doanh thu chưa thực hiện**

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green - 52,964,400

Công ty CP Xây dựng Cotana 1,082,073,841 1,114,863,949

**3 Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 do Công ty Cổ phần Tập đoàn COTANA tự lập và Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 24 tháng 01 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Lê Thị Linh Trang

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng