

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 từ 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 từ 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 từ 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 riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP 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 25 tháng 03 năm 2025

Số: 2903.04 - 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 CP Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 25/03/2025, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.



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

A blue handwritten signature of Nguyễn Vũ Huy.

Nguyễn Vũ Huy
Kiểm toán viên

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

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND
01/01/2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		371.855.712.545	416.586.133.688
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		9.840.821.315	12.164.603.148
1. Tiền	111	V.1.	9.840.821.315	12.164.603.148
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	10.400	7.900.014.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50.028)	(45.528)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	7.900.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		336.054.748.731	352.601.635.489
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	275.189.947.670	289.844.151.733
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	11.171.960.206	9.235.101.804
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	62.085.149.666	59.956.478.448
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(12.392.308.811)	(6.434.096.496)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	25.790.360.003	43.239.265.855
1. Hàng tồn kho	141		25.790.360.003	43.239.265.855
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		169.772.096	680.614.296
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.	56.732.316	48.822.858
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	113.039.780	631.791.438
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		332.452.090.292	269.688.609.327
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		204.000.000	204.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	204.000.000	204.000.000
II. Tài sản cố định	220		29.780.243.491	32.353.919.805
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	26.614.192.964	29.170.624.278
- Nguyên giá	222		68.592.344.803	68.772.844.803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(41.978.151.839)	(39.602.220.525)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.166.050.527	3.183.295.527
- Nguyên giá	228		3.297.468.989	3.297.468.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(131.418.462)	(114.173.462)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	301.360.520.265	235.470.421.465
1. Đầu tư vào công ty con	251		289.468.497.444	229.200.127.444
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		12.981.878.500	7.281.878.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2.543.377.888	5.690.377.888
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.633.233.567)	(6.701.962.367)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.107.326.536	1.660.268.057
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	1.107.326.536	1.660.268.057
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		704.307.802.837	686.274.743.015

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
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
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		203.862.336.902	239.573.503.442
I. Nợ ngắn hạn	310		182.661.985.986	212.730.770.250
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	53.535.336.662	86.538.190.696
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	2.161.247.833	7.406.403.289
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	2.410.615.558	1.060.792.811
4. Phải trả người lao động	314		1.514.055.184	3.037.803.496
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	79.143.380	448.683.623
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	732.846.678	842.374.353
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	42.658.833.742	39.838.396.601
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	55.457.327.913	55.194.852.480
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		24.112.579.036	18.363.272.901
II. Nợ dài hạn	330		21.200.350.916	26.842.733.192
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	18.600.888.252	19.042.653.230
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	2.599.462.664	5.729.413.359
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	-	2.070.666.603
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		500.445.465.935	446.701.239.573
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	500.445.465.935	446.701.239.573
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		31.043.789.307	24.994.890.445
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		94.802.131.737	109.449.434.237
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		35.009.006.513	48.960.445.620
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		59.793.125.224	60.488.988.617
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		704.307.802.837	686.274.743.015

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2025
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

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)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	163.278.360.280	154.955.548.769
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		163.278.360.280	154.955.548.769
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	151.572.715.884	142.592.778.760
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		11.705.644.396	12.362.770.009
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	67.081.425.259	60.880.845.983
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	1.867.227.234	2.639.692.190
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.935.936.533	3.637.948.646
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	15.686.911.479	10.194.195.070
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		61.232.930.942	60.409.728.732
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	109.995.770	182.199.283
12. Chi phí khác	32	VI.6.	173.274.885	98.955.215
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(63.279.115)	83.244.068
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		61.169.651.827	60.492.972.800
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	1.376.526.603	3.984.183
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		59.793.125.224	60.488.988.617

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

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 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.169.651.827	60.492.972.800
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.572.190.602	2.784.208.417
- Các khoản dự phòng	03		2.889.488.015	(2.616.852.166)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		15.001	(769.953)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(67.160.752.349)	(60.880.076.030)
- Chi phí lãi vay	06		4.935.936.533	3.637.948.646
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		4.406.529.629	3.417.431.714
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.640.580.461	6.689.831.268
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.448.905.852	33.459.132.684
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(40.474.920.740)	(43.900.376.425)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		545.032.063	68.797.908
- Tiền lãi vay đã trả	14		(4.775.057.919)	(3.637.948.646)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(87.041.728)	(5.105.958.217)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(299.592.727)	(1.417.788.087)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(12.595.565.109)	(10.426.877.801)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(56.363.636)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		81.481.482	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		7.900.000.000	-
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(66.568.370.000)	(59.851.210.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		4.006.090.000	-
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		66.821.666.579	60.880.076.030
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		12.240.868.061	972.502.394
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		85.999.480.453	94.123.159.244
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(87.968.550.237)	(95.122.740.419)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.969.069.784)	(999.581.175)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 41 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024
(tiếp theo)

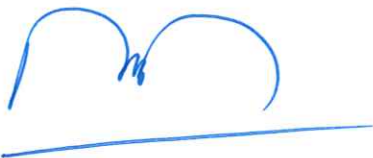
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2024	Năm 2023
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(2.323.766.832)	(10.453.956.582)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		12.164.603.148	22.617.789.777
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(15.001)	769.953
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	9.840.821.315	12.164.603.148

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2025
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

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 RIÊNG*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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 chứng nhận 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 được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

- Hoàn thiện công trình xây dựng; Cho thuê xe có động cơ;
- 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;
- Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

Mẫu số B09 - DN

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

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp**Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội	51%	51%
2.	Công ty CP Xây dựng Cotana (i)	Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%
3.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội	51%	51%
4.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (ii)	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội	51%	51%
5.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (iii)	CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, Tỉnh Thừa Thiên Huế	65,59%	71,11%

(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%.

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

Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất kính	25,88%	25,88%
2.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Ngọc Liệp, Quốc Oai, TP. Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25,09%	25,09%
3.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,68%	20,68%

Mẫu số B09 - DN

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

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

4.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Thủy Vân, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Dịch vụ	30%	30%
5.	Công ty CP Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, TP. Hà Nội	Xây lắp	45%	45%

Danh sách các 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.

6. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng 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.

7. Số lượng cán bộ công nhân viên

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2024 là 60 người (tại ngày 31/12/2023: 70 người).

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu****1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.5) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh.

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

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

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng giá thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá gốc theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư vào công ty con, đầu tư vào công ty liên kết***Đầu tư vào công ty con***

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

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

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

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 có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động và 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.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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.

Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- 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 công ty con, công ty liên kết 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 công ty con, công ty liên kết.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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 riêng 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 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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. Nguyên tắc kế toán các khoản 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 trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng 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 dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ và lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

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.

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận 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 riêng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

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 thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

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	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 riêng 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 là phần mềm kế toán và quyền sử dụng đất không thời hạn.

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 03 năm.

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích 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 của Công ty là các khoản chi phí công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ 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 từ 01 năm đến 03 năm.

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán 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, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con;
- 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 ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng công trình hoàn thành, 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.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được tính toán một cách chặt chẽ và 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 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, TP. Hà Nội.

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số 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.

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

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.

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty, Thông báo ngày đăng ký cuối cùng và xác nhận danh sách người sở hữu chứng khoán để nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây dựng, cho thuê thiết bị, văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác.

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 khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng; 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 bán bất động sản

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

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

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 năm tài chính.
- + 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)*

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 nhận quyền 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.

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính.

16. 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.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng**1. Tiền**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	229.806.702	366.957.741
Tiền gửi ngân hàng	9.611.014.613	11.797.645.407
Cộng	9.840.821.315	12.164.603.148

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn

a1) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024				01/01/2024				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	10.400	(50.028)	60.428	14.900	(45.528)	60.428	(45.528)	
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	10.400	(50.028)	60.428	14.900	(45.528)	60.428	(45.528)	
Cộng	60.428	10.400	(50.028)	60.428	14.900	(45.528)	60.428	(45.528)	

a2) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024				01/01/2024				Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Ngắn hạn									
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long (*)	-	-	-	-	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	
Cộng	-	-	-	-	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	7.900.000.000	

(*) Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 29/12/2022 của Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Thăng Long với số tiền 7.900.000.000 đồng, kỳ hạn 13 tháng, phương thức trả lãi cuối kỳ. Hợp đồng tự động quay vòng khi đến hạn. Khoản tiền gửi đã tất toán trong năm.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội, Việt Nam

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

b) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	289.468.497.444	-	289.468.497.444	229.200.127.444	(3.755.699.816)	225.444.427.628
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6.781.860.332	-	6.781.860.332	6.781.860.332	(1.302.670.917)	5.479.189.415
Công ty CP Xây dựng Cotana (1)	-	-	-	5.100.000.000	(2.453.028.899)	2.646.971.101
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana (2)	4.463.000.000	-	4.463.000.000	4.335.000.000	-	4.335.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (3)	272.323.010.000	-	272.323.010.000	209.479.250.000	-	209.479.250.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (4)	5.900.627.112	-	5.900.627.112	3.504.017.112	-	3.504.017.112
Đầu tư vào công ty liên kết	12.981.878.500	(3.295.221.870)	9.686.656.630	7.281.878.500	(2.685.399.487)	4.596.479.013
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(1.807.089.847)	2.504.788.653	4.311.878.500	(1.947.443.613)	2.364.434.887
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden (5)	1.500.000.000	-	1.500.000.000	300.000.000	-	300.000.000
Công ty CP Xây dựng Cotana (1)	4.500.000.000	(750.176.149)	3.749.823.851	-	-	-
Đầu tư vào đơn vị khác	2.543.377.888	(338.011.697)	2.205.366.191	5.690.377.888	(260.863.064)	5.429.514.824
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	(47.137.534)	502.862.466	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	(290.874.163)	209.125.837	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
Cộng	304.993.753.832	(3.633.233.567)	301.360.520.265	242.172.383.832	(6.701.962.367)	235.470.421.465

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

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

Tại thời điểm 31/12/2024, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 do không có giá giao dịch trên thị trường 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.

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết

Các Công ty con, Công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

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

- Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana: Thi công công trình.
- Công ty CP Xây dựng Cotana: Thi công công trình.
- Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital: Thi công công trình.
- Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana: Mua bán hàng hóa, dịch vụ lắp đặt.
- Công ty TNHH Kính Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Thi công công trình.
- Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden: Thuê tài sản

Thông tin bổ sung khác

(1) 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 Công ty CP Tập đoàn 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.

(2) Trong năm, Công ty đã mua thêm 12.800 cổ phiếu của Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana với số tiền là 128.000.000 đồng theo Quyết định số 04/2024/QĐ/HĐQT ngày 09/04/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 816.050 cổ phần, tương đương 51% vốn điều lệ của Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana.

(3) Trong năm, Công ty đã mua thêm 3.142.188 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital với số tiền là 31.421.880.000 đồng theo Quyết định số 08/2024/QĐ/HĐQT-CNG ngày 12/08/2024. Công ty mua thêm 3.142.188 cổ phần tương đương với số tiền là 31.421.880.000 đồng theo Quyết định số 09/2024/QĐ/HĐQT-CNG ngày 09/9/2024. Tại ngày 31/12/2024, Công ty nắm giữ 27.232.301 cổ phần, tương đương 71,11% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital.

(4) 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. Tại ngày 27/09/2024, Công ty mua thêm 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.

(5) Trong năm, 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.

(6) Khoản đầu tư vào Công ty Đầu tư phát triển BĐS Hudland gồm 60.000.000 đồng là của Công ty CP Tập đoàn Cotana và 3.087.000.000 đồng 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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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 và BĐS 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 thời điểm 31/12/2024 Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Công ty Đầu tư phát triển BĐS Hudland.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Ivland	223.255.070.136	-	241.166.317.769	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.662.620.141	-	13.986.951.824	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	10.224.273.006	-	4.430.110.839	-
Các đối tượng khác	28.047.984.387	(6.434.096.496)	30.260.771.301	(6.434.096.496)
Cộng	275.189.947.670	(6.434.096.496)	289.844.151.733	(6.434.096.496)

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
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3.425.701.358	-
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	4.240.115.198	4.240.115.198
Công ty CP Đầu tư xây lắp và Thương mại THG	-	2.452.762.300
Các đối tượng khác	3.506.143.650	2.542.224.306
Cộng	11.171.960.206	9.235.101.804

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Phải thu khác	62.085.149.666	(5.958.212.315)	59.956.478.448	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	56.329.337.440	(5.958.212.315)	54.190.284.026	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (1)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (2)	5.000.000.000	-	5.000.000.000	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.958.212.315	(5.958.212.315)	5.958.212.315	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (3)	12.973.709.486	-	10.008.766.971	-
Các đối tượng khác	609.415.639	-	1.435.304.740	-
Tạm ứng	5.755.812.226	-	5.766.194.422	-
Xí nghiệp XD số 2	1.046.701.337	-	1.046.701.337	-
Đình Thị Minh Hằng	1.676.117.175	-	1.626.253.019	-
Xí nghiệp 10	1.173.826.081	-	1.173.826.081	-
Các đối tượng khác	1.859.167.633	-	1.919.413.985	-
b) Dài hạn	204.000.000	-	204.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	204.000.000	-	204.000.000	-
Cộng	62.289.149.666	(5.958.212.315)	60.160.478.448	-

(1) 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.

(2) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/04/2018.

(3) 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/HĐH TKD/Cotana-Bemes ngày 19/3/2013 do Công ty chưa làm thủ tục chuyển giao nghĩa vụ chủ đầu tư cùng với trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến lô đất VP5 cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes.

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
Phải thu khách hàng				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	527.666.305	-	527.666.305	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	295.673.800	-	295.673.800	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty Phát triển số 1 - TNHH MTV	1.574.946.164	-	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	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.958.212.315	-	5.958.212.315	5.958.212.315
Các đối tượng khác	1.411.363.694	-	1.411.363.694	-
Cộng	15.580.871.311	3.188.562.500	16.080.871.311	9.646.774.815

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10.065.609.655	-	10.065.609.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	15.724.750.348	-	33.173.656.200	-
Cộng	25.790.360.003	-	43.239.265.855	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công phần móng và phần thân khu nhà Dahlia, 02 căn Biệt thự đảo Tây Laurel Villas Dự án Ecogarden Huế, cung cấp thiết bị, nhân công, vật tư phụ thi công Mặt đường BTXM, 04 cống hộp, 06 hầm chui dân sinh, cầu Suối Mán (Km5+806,4), cầu Km10+626,6 Dự án Cao tốc Hà Giang-Tuyên Quang và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Chi phí trả trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	56.732.316	48.822.858
Chi phí trả trước khác	56.732.316	48.822.858
b) Dài hạn	1.107.326.536	1.660.268.057
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	87.141.360	490.937.434
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	289.353.536	-
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	730.831.640	1.169.330.623
Cộng	1.164.058.852	1.709.090.915

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

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng 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	41.691.975.460	12.905.405.790	11.520.304.131	1.366.159.422	1.289.000.000	68.772.844.803	
Thanh lý, nhượng bán	-	(180.500.000)	-	-	-	(180.500.000)	
Số dư ngày 31/12/2024	41.691.975.460	12.724.905.790	11.520.304.131	1.366.159.422	1.289.000.000	68.592.344.803	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2024	14.773.961.874	11.803.978.424	10.416.836.327	1.318.443.900	1.289.000.000	39.602.220.525	
Khấu hao trong năm	1.217.057.917	470.108.091	835.355.351	32.424.243	-	2.554.945.602	
Thanh lý, nhượng bán	-	(179.014.288)	-	-	-	(179.014.288)	
Số dư ngày 31/12/2024	15.991.019.791	12.095.072.227	11.252.191.678	1.350.868.143	1.289.000.000	41.978.151.839	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2024	26.918.013.586	1.101.427.366	1.103.467.804	47.715.522	-	29.170.624.278	
Tại ngày 31/12/2024	25.700.955.669	629.833.563	268.112.453	15.291.279	-	26.614.192.964	

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 23.264.528.614 VND (tại ngày 31/12/2023 là 25.141.266.885 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 21.370.736.889 VND (tại ngày 31/12/2023 là 18.544.341.162 VND)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2024	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Số dư ngày 31/12/2024	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2024	-	114.173.462	114.173.462
Khấu hao trong năm	-	17.245.000	17.245.000
Số dư ngày 31/12/2024	-	131.418.462	131.418.462
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2024	3.153.499.999	29.795.528	3.183.295.527
Tại ngày 31/12/2024	3.153.499.999	12.550.528	3.166.050.527

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND (tại ngày 31/12/2023 là 3.153.499.999 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 57.743.990 VND (tại ngày 31/12/2023 là 57.743.990 VND)

11. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng Đồng Tiến	-	-	5.339.034.273	5.339.034.273
Công ty Cổ phần bê tông Thương mại và Dịch vụ Thừa thiên Huế	1.814.818.849	1.814.818.849	4.249.665.438	4.249.665.438
Công ty Cổ phần HQ WIN	336.878.895	336.878.895	6.527.932.425	6.527.932.425
Công ty Kính Thành Nam	2.070.000.000	2.070.000.000	3.573.176.543	3.573.176.543
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 Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	5.230.975.884	5.230.975.884	5.230.975.884	5.230.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	3.466.106.807	3.466.106.807	19.003.889.053	19.003.889.053
Các đối tượng khác	30.133.990.407	30.133.990.407	35.912.292.504	35.912.292.504
Cộng	53.535.336.662	53.535.336.662	86.538.190.696	86.538.190.696

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Đào Thu Thủy	1.500.000.000	-
Nguyễn Nam Anh	502.200.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	7.164.528.562
Các đối tượng khác	159.047.833	241.874.727
Cộng	2.161.247.833	7.406.403.289

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	846.848.751	3.426.040.889	2.925.487.005	1.347.402.635
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	822.639.235	-	822.639.235
Thuế thu nhập cá nhân	213.944.060	111.825.821	85.196.193	240.573.688
Lệ phí môn bài	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	1.060.792.811	4.363.505.945	3.013.683.198	2.410.615.558
b) Phải thu				
Thuế GTGT đầu ra	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	164.945.798	208.010.154	156.104.136	113.039.780
Thuế thu nhập doanh nghiệp	466.845.640	553.887.368	87.041.728	-
Cộng	631.791.438	761.897.522	243.145.864	113.039.780

14. Chi phí phải trả

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	79.143.380	448.683.623
Cộng	79.143.380	448.683.623

Mẫu số B 09 - DN

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

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

15. Phải trả khác	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	42.658.833.742	39.838.396.601
Kinh phí công đoàn	87.795.120	97.711.120
Dư có TK 138	105.584.967	126.494.541
Dư có TK 141	5.097.889.379	1.922.705.518
Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam	4.391.656.876	1.122.800.496
Nguyễn Văn Dân	479.917.104	479.917.104
Các đối tượng khác	226.315.399	319.987.918
Phải trả khác	37.367.564.276	37.691.485.422
Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Đào Ngọc Thanh (2)	725.075.330	-
Các đối tượng khác	4.854.488.946	5.903.485.422
b) Dài hạn	2.599.462.664	5.729.413.359
Đào Ngọc Thanh (2)	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
Khách hàng của Sản bất động sản Thành Nam	6.000.010	48.950.705
Cộng	45.258.296.406	45.567.809.960

(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 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.

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

16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn	732.846.678	842.374.353
Tiền thuê văn phòng nhận trước	732.846.678	842.374.353
b) Dài hạn	18.600.888.252	19.042.653.230
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18.600.888.252	19.042.653.230
Công ty TNHH Công nghệ hoá chất và môi trường Vũ Hoàng	4.637.155.988	4.677.471.992
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.643.507.375	1.694.863.379
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3.346.746.637	3.449.190.637
Đỗ Văn Bình	2.754.321.793	2.837.786.091
Công ty CP Đầu tư Xây dựng ICC BIG	2.274.319.811	2.317.006.883
Các đối tượng khác	3.944.836.648	4.066.334.248
Cộng	19.333.734.930	19.885.027.583

Mẫu số B 09 - DN

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

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a)	Vay ngắn hạn	55.457.327.913	55.457.327.913	88.231.025.670	87.968.550.237	55.194.852.480	55.194.852.480
	Vay ngắn hạn ngân hàng	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (1)	53.225.782.696	53.225.782.696	85.999.480.453	87.968.550.237	55.194.852.480	55.194.852.480
	Vay ngắn hạn cá nhân (2)	2.231.545.217	2.231.545.217	2.231.545.217	-	-	-
	Đặng Thị Lê Anh	1.054.937.488	1.054.937.488	1.054.937.488	-	-	-
	Lương Ngọc Huyền	1.176.607.729	1.176.607.729	1.176.607.729	-	-	-
b)	Vay dài hạn	-	-	160.878.614	2.231.545.217	2.070.666.603	2.070.666.603
	Vay dài hạn cá nhân (2)	-	-	160.878.614	2.231.545.217	2.070.666.603	2.070.666.603
	Đặng Thị Lê Anh	-	-	76.706.854	1.062.191.186	985.484.332	985.484.332
	Lương Ngọc Huyền	-	-	84.171.760	1.169.354.031	1.085.182.271	1.085.182.271
	Cộng	55.457.327.913	55.457.327.913	88.391.904.284	90.200.095.454	57.265.519.083	57.265.519.083

(1) 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 Mai, 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.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(2) 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.

c) **Vay và nợ thuê tài chính là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**18. Vốn chủ sở hữu****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND
				Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2023	255.537.400.000	509.724.891	119.815.023.712	375.862.148.603
Tăng vốn trong năm trước	56.209.790.000	-	-	56.209.790.000
Lãi trong năm trước	-	-	60.488.988.617	60.488.988.617
Phân phối các quỹ	-	-	(14.644.788.092)	(14.644.788.092)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(56.209.790.000)	(56.209.790.000)
Số dư tại ngày 31/12/2023	311.747.190.000	509.724.891	109.449.434.237	421.706.349.128
Tăng vốn trong năm nay (*)	62.342.630.000	-	-	62.342.630.000
Lãi trong năm nay	-	-	59.793.125.224	59.793.125.224
Chia cổ tức bằng cổ phiếu(**)	-	-	(62.342.630.000)	(62.342.630.000)
Phân phối các quỹ (**)	-	-	(12.097.797.724)	(12.097.797.724)
Số dư tại ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	94.802.131.737	469.401.676.628

(*) 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/GCNCNP-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.

(**) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2024-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 26 tháng 4 năm 2024.

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
Cộng	374.089.820.000	311.747.190.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn góp của chủ sở hữu	374.089.820.000	311.747.190.000
Vốn góp đầu năm	311.747.190.000	255.537.400.000
Vốn góp tăng trong năm	62.342.630.000	56.209.790.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	374.089.820.000	311.747.190.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	62.342.630.000	56.209.790.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 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
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37.408.982	31.174.719
- Cổ phiếu phổ thông	37.408.982	31.174.719
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2024	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2024
Quỹ đầu tư phát triển	24.994.890.445	6.048.898.862	-	31.043.789.307
Cộng	24.994.890.445	6.048.898.862	-	31.043.789.307

*** 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.

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2024	01/01/2024
Ngoại tệ các loại:		
USD	560,15	573,35

Mẫu số B 09 - DN

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

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

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.275.728.024	8.196.754.470
Doanh thu hợp đồng xây dựng	156.318.086.801	146.758.794.299
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	684.545.455	-
Cộng	163.278.360.280	154.955.548.769

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 VND	Năm 2023 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.120.230.439	5.746.586.901
Giá vốn hợp đồng xây dựng	145.437.602.445	136.846.191.859
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	14.883.000	-
Cộng	151.572.715.884	142.592.778.760

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	797.390.992	21.458.380
Cổ tức, lợi nhuận được chia	65.944.614.550	60.858.617.650
Lãi chênh lệch đánh giá tỷ giá lại cuối năm	-	769.953
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	668.680	-
Lãi nhượng bán cổ phần	259.090.000	-
Doanh thu tài chính khác	79.661.037	-
Cộng	67.081.425.259	60.880.845.983

b) Cổ tức, lợi nhuận được chia với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	4.935.936.533	3.637.948.646
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	173.193.420	367.381.109
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(3.241.917.720)	(1.365.637.565)
Lỗ chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	15.001	-
Cộng	1.867.227.234	2.639.692.190

b) Chi phí lãi vay với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	-	181.818.182
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	79.995.770	-
Xử lý công nợ	-	381.101
Thu nhập từ chấm dứt hợp đồng trước hạn	30.000.000	-
Cộng	109.995.770	182.199.283

6. Chi phí khác

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi nộp phạt thuế	173.274.885	91.846.048
Chi phí khác	-	7.109.167
Cộng	173.274.885	98.955.215

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	15.686.911.479	12.789.374.736
Chi phí nhân viên quản lý	4.364.310.189	5.182.638.894
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	62.985.871	-
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	340.883.685	708.908.899
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.693.047.386	1.785.839.336
Thuế, phí, lệ phí	313.812.935	180.697.557
Chi phí dự phòng	5.958.212.315	976.581.856
Chi phí dịch vụ mua ngoài	532.280.114	385.756.588
Chi phí bằng tiền khác	2.421.378.984	3.568.951.606
b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	(2.595.179.666)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(2.595.179.666)
Cộng	15.686.911.479	10.194.195.070

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	92.343.789.473	75.968.513.571
Chi phí nhân công	42.445.606.961	33.236.031.766
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.572.190.602	2.784.208.417
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.535.629.765	2.890.626.335
Chi phí khác bằng tiền	2.847.251.102	7.901.805.223
Cộng	143.744.467.903	122.781.185.312

Mẫu số B 09 - DN

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

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	60.499.989.372	60.492.972.800
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	65.944.614.550	60.858.617.650
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	11.657.595.736	1.617.775.437
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	(1.232.209.673)
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.212.970.558	19.920.914
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	1.242.594.112	3.984.183
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	669.662.455	-
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	669.662.455	-
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	133.932.491	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.376.526.603	3.984.183

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ		
- Tăng vốn góp của chủ sở hữu theo phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	62.342.630.000	56.209.790.000
- Chi phí lãi vay nhập gốc	160.878.614	149.141.552

Mẫu số B 09 - DN

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

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

2. Số tiền đi vay thực thu trong năm

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	85.999.480.453	94.123.159.244
---	----------------	----------------

3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	87.968.550.237	95.122.740.419
--	----------------	----------------

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, trên các khía cạnh trọng yếu ngoài sự kiện nêu trên không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính 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.

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana
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
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana
Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife

Ông Đào Ngọc Thanh
Ông Nguyễn Đỗ Lăng

Bà Đào Thu Thủy
Ông Đoàn Văn Tuấn
Ông Bùi Tiến Hùng

Mối quan hệ

Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty con
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Chi nhánh Công ty
Tổ chức có liên quan đến Ông Đào Ngọc Thanh và Ông Đoàn Văn Tuấn
Chủ tịch HĐQT
Phó chủ tịch HĐQT (Hết nhiệm kỳ từ ngày 26/4/2024)
Phó chủ tịch HĐQT
Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 26/4/2024)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 12/3/2025)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc
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 26/04/2024)
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát (Bổ nhiệm ngày 26/04/2024)
Bà Đặng Thu Vịnh	Người có liên quan với ông Đào Ngọc Thanh
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch HĐQT đến ngày 26/7/2024

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng Cotana	224.500.160	1.801.871.741
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	434.431.475	519.401.726
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	506.384.093	178.871.061
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	17.702.439.221	322.727.273
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	125.077.688	168.537.078
Công ty TNHH BMS Thành Nam	159.566.072	170.396.495
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	171.160.575	209.787.846
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.894.858.136	-
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	29.579.682	1.298.518.338
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	8.556.827.245	268.263.444
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	10.525.342.678	20.240.068.728
Công ty CP Xây dựng Cotana	(284.523)	440.980.091
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.913.505.655	1.971.454.452
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	36.510.262	437.847.372
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	416.214.458	591.414.061
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	18.383.146	-

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Vay		
Ông Trần Trọng Đại	-	8.589.340.000
Trả tiền vay		
Ông Trần Trọng Đại	-	8.589.340.000
Góp vốn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	62.843.760.000	59.851.210.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	128.000.000	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	2.396.610.000	-
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.200.000.000	-
Chuyển nhượng vốn góp		
Ông Trần Trọng Đại	600.000.000	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	2.565.339.000	350.401.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	535.500.000	642.600.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	62.843.775.000	59.851.216.000
c) Số dư với các bên liên quan	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	44.976.662	246.386.611
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	450.212.935	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	456.734.277	959.374.833
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.830.589.485	1.880.652.297
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	11.012.242	8.441.602
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	10.224.273.006	4.430.110.839
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	206.638.619	206.638.619
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.115.064.395	1.083.118.338
Công ty TNHH BMS Thành Nam	12.445.028	-
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3.425.701.358	-
Phải thu khác		
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.958.212.315	5.958.212.315
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Tạm ứng

Ông Trần Trọng Đại	23.130.217	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.676.117.175	1.626.253.019
Ông Đoàn Văn Tuấn	121.100.000	121.100.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	15.000.000	15.000.000

Phải trả về tạm ứng

Ông Trần Trọng Đại	-	39.650.835
--------------------	---	------------

Phải trả người bán

Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	3.573.176.543
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	676.169.664	1.786.456.140
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	243.660.768
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	81.741.375
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	3.466.106.807	19.003.889.053
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	34.061.072	719.531.705
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	855.020.051	442.415.250

Người mua trả tiền trước

Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.692.220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	7.164.528.562
Bà Đào Thu Thủy	1.500.000.000	-

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.694.863.383	1.746.219.387
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	52.964.400
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.082.073.841	1.114.863.949
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	670.868.586	691.197.930
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	378.446.959	389.914.963

Phải trả khác

Ông Đào Ngọc Thanh	3.114.537.984	5.476.462.654
--------------------	---------------	---------------

d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	2.305.060.171	1.869.871.583
Cộng (*)	2.305.060.171	1.869.871.583

Mẫu số B 09 - DN

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

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

(*) Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong năm 2024 cụ thể như sau:

		Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và các thành viên quản lý khác		1.688.594.057	1.578.568.910
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 - Giám đốc nhân sự	123.409.975	130.795.725
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ 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
Thu nhập của Ban kiểm soát		525.466.114	149.994.981
Bà 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	-
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị		91.000.000	141.307.692
Ông Nguyễn Đỗ Lăng	Phó Chủ tịch	-	57.307.692
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên	91.000.000	84.000.000
Cộng		2.305.060.171	1.869.871.583

3. Thông tin so sánh

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

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê Thị Linh Trang



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

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

Số : 31/2025/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
năm 2024 trước và sau kiểm toán

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Kính gửi:

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

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin, của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN. Công ty chúng tôi, xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 trước và sau kiểm toán của Công ty mẹ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng trước kiểm toán năm 2024 là: **70.583.568.441 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng sau kiểm toán năm 2024 là: **59.793.125.224 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty mẹ giảm: **10.790.443.217 VNĐ** so với trước kiểm toán do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Sau kiểm toán	Trước kiểm toán	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	11,705,644,396	15,964,217,437	(4,258,573,041)
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15,686,911,479	9,404,736,934	6,282,174,545
3	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1,376,526,603	1,115,496,735	261,029,868

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán năm 2024 giảm so với trước kiểm toán.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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