

Số : ~~79/2025~~/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên BCTC riêng
giữa niên độ Quý I năm 2025 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 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 giữa niên độ Quý I năm 2025 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý I năm 2024 là: **348,907,158 VNĐ**

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý I năm 2025 là: **1,153,181,377 VNĐ**

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý I năm 2025 của Công ty mẹ tăng: **804,274,219 VNĐ** so với cùng kỳ do những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý I/2025	Quý I/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3,550,565,010	3,195,494,386	355,070,624
2	Doanh thu hoạt động tài chính	4,888,971	777,830,034	(772,941,063)
3	Chi phí tài chính	1,049,463,596	1,330,722,089	(281,258,493)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,447,572,135	2,082,309,864	(634,737,729)
5	Lợi nhuận khác	786,004,721		786,004,721

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý I năm 2025 tăng so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ I NĂM 2025

Hà Nội, Tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		358,377,308,202	371,855,712,545
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	6,284,450,073	9,840,821,315
1 Tiền	111		6,284,450,073	9,840,821,315
2 Các khoản tương đương tiền	112			
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	10,400	10,400
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60,428	60,428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50,028)	(50,028)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		325,667,163,282	336,054,748,731
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	260,374,507,387	275,189,947,670
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	12,998,782,282	11,171,960,206
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	63,111,236,260	62,085,149,666
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(10,817,362,647)	(12,392,308,811)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	26,282,585,650	25,790,360,003
1 Hàng tồn kho	141		26,282,585,650	25,790,360,003
V Tài sản ngắn hạn khác	150		143,098,797	169,772,096
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		30,059,017	56,732,316
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		113,039,780	113,039,780
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		332,117,811,167	332,452,090,292
I Các khoản phải thu dài hạn	210		204,000,000	204,000,000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	204,000,000	204,000,000
II Tài sản cố định	220		29,079,557,769	29,780,243,491
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	25,917,818,492	26,614,192,964
- Nguyên giá	222		65,352,351,439	68,592,344,803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(39,434,532,947)	(41,978,151,839)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3,161,739,277	3,166,050,527
- Nguyên giá	228		3,297,468,989	3,297,468,989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(135,729,712)	(131,418,462)
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	301,880,520,265	301,360,520,265
1 Đầu tư vào công ty con	251		289,988,497,444	289,468,497,444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		12,981,878,500	12,981,878,500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		2,543,377,888	2,543,377,888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3,633,233,567)	(3,633,233,567)
V Tài sản dài hạn khác	260		953,733,133	1,107,326,536
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	953,733,133	1,107,326,536
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		690,495,119,369	704,307,802,837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		188,896,472,057	203,862,336,902
I Nợ ngắn hạn	310		165,533,198,625	182,661,985,986
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	43,438,680,588	53,535,336,662
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	2,257,802,958	2,161,247,833
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	3,535,336,568	2,410,615,558
4 Phải trả người lao động	314		749,690,201	1,514,055,184
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	381,694,909	79,143,380
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		513,665,607	732,846,678
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	44,222,151,645	42,658,833,742
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	45,961,330,446	55,457,327,913
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		23,472,845,703	24,112,579,036
II Nợ dài hạn	330		23,363,273,432	21,200,350,916
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	18,490,447,005	18,600,888,252
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2,599,462,664	2,599,462,664
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	2,273,363,763	
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		501,598,647,312	500,445,465,935
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	501,598,647,312	500,445,465,935
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		374,089,820,000	374,089,820,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		374,089,820,000	374,089,820,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509,724,891	509,724,891
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		31,043,789,307	31,043,789,307
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		95,955,313,114	94,802,131,737
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		94,802,131,737	35,009,006,513
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1,153,181,377	59,793,125,224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		690,495,119,369	704,307,802,837

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

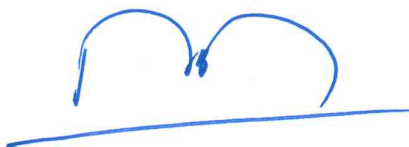
Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Lê Thị Linh Trang



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ I NĂM 2025			
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	15,629,538,280	33,187,609,620	15,629,538,280	33,187,609,620
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		15,629,538,280	33,187,609,620	15,629,538,280	33,187,609,620
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	12,078,973,270	29,992,115,234	12,078,973,270	29,992,115,234
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3,550,565,010	3,195,494,386	3,550,565,010	3,195,494,386
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	4,888,971	777,830,034	4,888,971	777,830,034
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	1,049,463,596	1,330,722,089	1,049,463,596	1,330,722,089
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1,049,463,596	1,398,216,603	1,049,463,596	1,398,216,603
8 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		1,447,572,135	2,082,309,864	1,447,572,135	2,082,309,864
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1,058,418,250	560,292,467	1,058,418,250	560,292,467
11 Thu nhập khác	31		1,056,000,000	-	1,056,000,000	
12 Chi phí khác	32		269,995,279	44,662,556	269,995,279	44,662,556
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		786,004,721	(44,662,556)	786,004,721	(44,662,556)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1,844,422,971	515,629,911	1,844,422,971	515,629,911

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.5.	691,241,594	166,722,753	691,241,594	166,722,753
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1,153,181,377	348,907,158	1,153,181,377	348,907,158
	(60=50-51-52)						

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám Đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Lê Thị Linh Trang

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1,844,422,971	515,629,911
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		433,489,936	648,875,816
- Các khoản dự phòng	03		(1,574,946,164)	(67,494,514)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(793,693,185)	(777,830,034)
- Chi phí lãi vay	06		1,049,463,596	1,398,216,603
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		958,737,154	1,717,397,782
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		11,962,531,613	1,111,971,382
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(492,225,647)	1,650,081,764
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(7,794,739,402)	(25,092,473,488)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		180,266,702	(219,520,505)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13			-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1,007,645,050)	(1,398,216,603)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15			(66,257,545)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(639,733,333)	(5,506,280)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		3,167,192,037	(22,302,523,493)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1,056,000,000	
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			7,900,000,000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(520,000,000)	(1,200,000,000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	2,448,000,000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		4,888,971	777,830,034
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		540,888,971	9,925,830,034
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		13,230,812,135	25,563,101,991
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(20,495,264,385)	(7,553,128,342)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7,264,452,250)	18,009,973,649
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(3,556,371,242)	5,633,280,190
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9,840,821,315	12,164,603,148
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		6,284,450,073	17,797,883,338

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 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*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Cấu trúc doanh nghiệp***) Danh sách các công ty con**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động chính
1	Công ty cổ phần Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Xây dựng cầu, đường
2	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51%	51%	Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
3	Công ty CP tư vấn ĐT và TM Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Mai, Hà Nội	51.00%	51.00%	Kinh doanh thương mại
4	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	Tầng 6- toà nhà HCC - số 28 Lý Thường Kiệt, Phường Vĩnh Ninh, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên	65.59%	71.11%	Đầu tư và kinh doanh bất động sản
5	Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife	DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, phường Thủy Vân,	71.37%	73.33%	Đầu tư và phát triển bất động sản

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

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

(***) Theo Điều lệ Công ty Cổ phần Đô Thị Cotana Ecolife, Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana chiếm tỷ lệ vốn góp tại công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52%. Thực tế tại ngày 31/03/2025, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 71,37%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 69,33%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,04%.

(****) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 73,33%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 69,33%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,00%.

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

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

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

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

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

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

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

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

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Phương pháp lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư

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

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận và các khấu hao TSCĐ**6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước**

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

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

15. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

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

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

17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**17.1 Các nghĩa vụ về thuế*****Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)***

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

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

Thuế khác

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	202,750,162	229,806,702
Tiền gửi ngân hàng	6,081,699,911	9,611,014,613
Cộng	6,284,450,073	9,840,821,315

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

2 - Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

		31/03/2025			01/01/2025		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a,	Chứng khoán kinh doanh	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
	Tổng giá trị cổ phiếu;	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
	GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60,428	10,400	(50,028)	60,428	10,400	(50,028)
		31/03/2025			01/01/2025		
b,	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng	
	+ Đầu tư vào công ty con	289,988,497,444	-		289,468,497,444	-	
	Công ty cổ phần xây dựng hạ tầng Cotana	6,781,860,332	-		6,781,860,332	-	
	Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	4,463,000,000	-		4,463,000,000	-	
	Công ty CP Tư vấn ĐT và TM Cotana	5,900,627,112	-		5,900,627,112	-	
	Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	272,323,010,000	-		272,323,010,000	-	
	Công ty Cổ phần Đô Thị Cotana Ecolife	520,000,000	-				
	+ Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	12,981,878,500	(3,295,221,870)		12,981,878,500	(3,295,221,870)	
	Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	(737,955,874)		2,070,000,000	(737,955,874)	
	Công ty TNHH BMS Thành Nam	4,311,878,500	(1,807,089,847)		4,311,878,500	(1,807,089,847)	
	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600,000,000	-		600,000,000	-	
	Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1,500,000,000	-		1,500,000,000	-	
	Công ty cổ phần xây dựng Cotana	4,500,000,000	(750,176,149)		4,500,000,000	(750,176,149)	
	+ Đầu tư vào đơn vị khác	2,543,377,888	(338,011,697)		2,543,377,888	(338,011,697)	
	Công ty CP TM & XD Kinh Đô	59,360,200	-		59,360,200	-	
	Công ty CP Đầu tư Xuất NK Thành Nam	550,000,000	(47,137,534)		550,000,000	(47,137,534)	
	Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC Big	534,017,688	-		534,017,688	-	
	Công ty CP Hudland TM và Dịch vụ	500,000,000	-		500,000,000	-	
	Công ty cổ phần Capella Việt Nam	500,000,000	(290,874,163)		500,000,000	(290,874,163)	
	Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400,000,000	-		400,000,000	-	
	Cộng	305,513,753,832	(3,633,233,567)		304,993,753,832	(3,633,233,567)	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

3. Phải thu khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Công ty cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	1,938,703,877	-	2,438,703,877	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13,662,620,141	-	13,662,620,141	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	11,744,951,732	-	10,224,273,006	-
Công ty cổ phần Ivland	208,014,149,965	-	223,255,070,136	-
Các đối tượng khác	25,014,081,672	(4,859,150,332)	25,609,280,510	(6,434,096,496)
Cộng	260,374,507,387	(4,859,150,332)	275,189,947,670	(6,434,096,496)

4. Trả trước cho người bán

31/03/2025 01/01/2025

VND VND

a, Trả trước cho người bán ngắn hạn

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3,425,701,358	3,425,701,358
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	4,240,115,198	4,240,115,198
Các đối tượng khác	5,332,965,726	3,506,143,650
Cộng	12,998,782,282	11,171,960,206

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn	63,111,236,260	(5,958,212,315)	62,085,149,666	(5,958,212,315)
Tạm ứng	5,781,547,716	-	5,755,812,226	-
Đình Thị Minh Hằng	1,688,246,884	-	1,626,253,019	-
Xí nghiệp 10	1,173,826,081	-	1,173,826,081	-
Các đối tượng khác	2,919,474,751	-	2,955,733,126	-
Phải thu khác TK 13881	57,325,558,987	(5,958,212,315)	56,322,964,789	(5,958,212,315)
Công ty TNHH MTV ĐT & PT BB	18,929,875,000	-	18,929,875,000	-
Công ty TNHH MTV đầu tư và phát triển DB	12,858,125,000	-	12,858,125,000	-
Công ty CP xây dựng Kiều Lê	5,000,000,000	-	5,000,000,000	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5,958,212,315	(5,958,212,315)	5,958,212,315	(5,958,212,315)
Các đối tượng khác	14,579,346,672	-	13,576,752,474	-
Dư nợ TK 3381	4,129,557	-	4,129,557	-
Dư nợ TK 3383	-	-	2,243,094	-
b, Dài hạn	204,000,000	-	204,000,000	-
Ký cược, ký quỹ;	204,000,000	-	204,000,000	-
Cộng	63,315,236,260	(5,958,212,315)	62,289,149,666	(5,958,212,315)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***7. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: VND

	31/03/2025		01/01/2025	
	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	16,216,975,995	-	15,724,750,348	-
Cộng	26,282,585,650	-	25,790,360,003	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
NGUYÊN GIÁ						
Số dư ngày 01/01/2025	41,691,975,460	12,724,905,790	11,520,304,131	1,366,159,422	1,289,000,000	68,592,344,803
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(3,239,993,364)	-	-	(3,239,993,364)
Số dư ngày 31/03/2025	41,691,975,460	12,724,905,790	8,280,310,767	1,366,159,422	1,289,000,000	65,352,351,439
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ						
Số dư ngày 01/01/2025	15,991,019,791	12,095,072,227	11,252,191,678	1,350,868,143	1,289,000,000	41,978,151,839
Khấu hao trong kỳ	304,264,479	115,891,479	916,667	8,106,061	-	429,178,686
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2,972,797,578)	-	-	(2,972,797,578)
Số dư ngày 31/03/2025	16,295,284,270	12,210,963,706	8,280,310,767	1,358,974,204	1,289,000,000	39,434,532,947
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	25,700,955,669	629,833,563	268,112,453	15,291,279	-	26,614,192,964
Tại ngày 31/03/2025	25,396,691,190	513,942,084	-	7,185,218	-	25,917,818,492

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Đơn vị tính: VND Tổng cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Mua trong kỳ			
Số dư ngày 31/03/2025	3,153,499,999	143,968,990	3,297,468,989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	131,418,462	131,418,462
Khấu hao trong kỳ	-	4,311,250	4,311,250
Số dư ngày 31/03/2025	-	135,729,712	135,729,712
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	3,153,499,999	12,550,528	3,166,050,527
Số dư ngày 31/03/2025	3,153,499,999	8,239,278	3,161,739,277

11. Chi phí trả trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Ngắn hạn	30,059,017	56,732,316
Chi phí trả trước khác	30,059,017	56,732,316
b, Dài hạn	953,733,133	1,107,326,536
Công cụ, dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	953,733,133	1,107,326,536
Cộng	983,792,150	1,164,058,852

12. Phải trả người bán

	31/03/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a, Ngắn hạn				
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	2,030,017,174	2,030,017,174	3,466,106,807	3,466,106,807
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	5,904,327,570	5,904,327,570	10,482,565,820	10,482,565,820
Phải trả cho các đối tượng khác	30,273,359,960	30,273,359,960	34,355,688,151	34,355,688,151
Cộng	43,438,680,588	43,438,680,588	53,535,336,662	53,535,336,662

13. Người mua trả tiền trước

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các đối tượng khác	3,257,802,958	2,161,247,833
Cộng	3,257,802,958	2,161,247,833

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước

				Đơn vị tính: VND	
		01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2025
a,	Phải nộp				
	Thuế GTGT đầu ra	1,347,402,635	471,268,140	34,838,686	1,783,832,089
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	822,639,235	1,050,449,957	359,208,363	1,513,880,829
	Thuế thu nhập cá nhân	240,573,688	34,158,484	37,108,522	237,623,650
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
	Thuế môn bài	-	3,000,000	3,000,000	-
	Thuế khác	-	139,025,281	139,025,281	-
	Cộng	2,410,615,558	1,697,901,862	573,180,852	3,535,336,568
b,	Phải thu				
	Thuế thu nhập doanh nghiệp		-		-
	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113,039,780	-		113,039,780
	Cộng	113,039,780	-	-	113,039,780

15. Chi phí phải trả

Ngắn hạn

Trích trước khối lượng công trình hoàn thành

Cộng

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	381,694,909	79,143,380
Cộng	381,694,909	79,143,380

16. Phải trả khác

a, Ngắn hạn

Kinh phí công đoàn

Dư có TK 138

Dư có TK 141

Nguyễn Văn Dân

Xí nghiệp Mộc và Nội thất Cotana

Các đối tượng khác

Phải trả khác

Phạm Mạnh Long

Đào Ngọc Thanh

Lê Thị Vân Anh

Các khoản phải trả khác

b, Dài hạn

Ông Đào Ngọc Thanh

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam

Khách hàng của Sân BĐS Thành Nam

Cộng

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a, Ngắn hạn	44,222,151,645	42,658,833,742
Kinh phí công đoàn	96,204,120	87,795,120
Dư có TK 138	105,743,829	105,584,967
Dư có TK 141	6,110,005,811	5,097,889,379
Nguyễn Văn Dân	479,917,104	479,917,104
Xí nghiệp Mộc và Nội thất Cotana	5,087,596,537	4,391,656,876
Các đối tượng khác	542,492,170	226,315,399
Phải trả khác	37,910,197,885	37,367,564,276
Phạm Mạnh Long	25,804,500,000	25,804,500,000
Đào Ngọc Thanh	725,075,330	725,075,330
Lê Thị Vân Anh	5,983,500,000	5,983,500,000
Các khoản phải trả khác	5,397,122,555	4,854,488,946
b, Dài hạn	2,599,462,664	2,599,462,664
Ông Đào Ngọc Thanh	2,389,462,654	2,389,462,654
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	204,000,000	204,000,000
Khách hàng của Sân BĐS Thành Nam	6,000,010	6,000,010
Cộng	46,821,614,309	45,258,296,406

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

17. Doanh thu chưa thực hiện

	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
a Ngắn hạn	513,665,607	732,846,678
Tiền thuê văn phòng nhận trước	513,665,607	732,846,678
b Dài hạn	18,490,447,005	18,600,888,252
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18,490,447,005	18,600,888,252
Đỗ Văn Bình	2,733,455,718	2,754,321,793
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,630,668,373	1,643,507,375
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	364,111,949	366,978,951
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1,041,086,211	1,049,283,737
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3,321,135,637	3,346,746,637
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	645,456,911	650,539,246
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2,263,648,042	2,274,319,811
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	797,536,092	803,624,154
Công ty CP Đầu tư Landcom	1,066,271,086	1,074,410,560
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4,627,076,986	4,637,155,988
Cộng	19,004,112,612	19,333,734,930

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày
31/03/2025

Mẫu số B09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Đơn vị tính: VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	311,747,190,000	509,724,891	109,449,434,237	421,706,349,128
- Tăng vốn trong năm trước	62,342,630,000	-	-	62,342,630,000
- Lãi trong năm trước	-	-	59,793,125,224	59,793,125,224
- Phân phối các quỹ	-	-	(62,342,630,000)	(62,342,630,000)
- Chia cổ tức	-	-	(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
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	1,153,181,377	1,153,181,377
- Tăng khác	-	-	-	-
- Trích quỹ	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/03/2025	374,089,820,000	509,724,891	95,955,313,114	470,554,858,005

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025

Mẫu số B 09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

18. Vay và nợ thuế tài chính

	Trong kỳ					Đơn vị tính: VND	
	31/03/2025					01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a, Vay ngắn hạn							
Vay ngắn hạn ngân hàng							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	45,961,330,446	45,961,330,446	13,230,812,135	22,726,809,602	55,457,327,913	55,457,327,913	
Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (2)							
Đặng Thị Lê Anh	-	-	-	2,231,545,217	2,231,545,217	2,231,545,217	
Lương Ngọc Huyền	-	-	-	1,054,937,488	1,054,937,488	1,054,937,488	
b, Vay dài hạn							
Vay dài hạn cá nhân							
Đặng Thị Lê Anh	1,074,706,728	1,074,706,728	1,075,747,214	1,040,486	-	-	
Lương Ngọc Huyền	1,198,657,035	1,198,657,035	1,199,817,525	1,160,490	-	-	
Cộng	48,234,694,209	48,234,694,209	15,506,376,874	22,729,010,578	55,457,327,913	55,457,327,913	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	374,089,820,000	311,747,190,000
Vốn góp đầu năm	374,089,820,000	311,747,190,000
Vốn góp tăng trong năm		
Vốn góp cuối năm	374,089,820,000	311,747,190,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	0	0

d, Cổ phiếu

	31/03/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	37,408,982	37,408,982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	37,408,982	37,408,982
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	37,408,982
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	37,408,982	37,408,982
- Cổ phiếu phổ thông	37,408,982	37,408,982
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e, Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	Đơn vị tính: VND 31/03/2025
Quỹ đầu tư phát triển	31,043,789,307		-	31,043,789,307
Cộng	31,043,789,307	-	-	31,043,789,307

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	13,627,805,611	31,829,105,180
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2,001,732,669	1,358,504,440
Cộng	15,629,538,280	33,187,609,620
2. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn hợp đồng xây dựng	11,452,534,913	28,923,276,432
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	626,438,357	1,068,838,802
Cộng	12,078,973,270	29,992,115,234
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4,888,971	777,830,034
Cộng	4,888,971	777,830,034

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

4. Chi phí tài chính	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1,049,463,596	1,398,216,603
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính		(67,494,514)
Cộng	1,049,463,596	1,330,722,089

5 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	1,844,422,971	515,629,911
Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	1,328,155,218	317,983,855
Các khoản điều chỉnh khác làm giảm thu nhập tính thuế	283,629,782	
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3,456,207,971	833,613,766
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	691,241,594	166,722,753
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	691,241,594	166,722,753

6 Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.		

VIII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2025.

2 Nghiệp vụ và số dự với các bên liên quan

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

a, Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty liên kết
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Ông Đào Ngọc Thanh

Bà Đào Thu Thủy

Ông Bùi Tiến Hùng

Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Ông Đoàn Văn Tuấn

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Ông Trần Trọng Đại

Bà Nguyễn Hải Yến

Ông Lê Văn Đăng

Ông Đào Hồng Sơn

Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương

Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

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

	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/03/2024 VND
Doanh thu	1,776,819,285	14,603,441,167
Công ty CP Xây dựng Cotana	44,789,012	45,903,456
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	25,976,009	26,176,870
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	80,174,299	85,631,489
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	16,007,967	15,872,198
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1,499,130,659	14,332,422,788
Công ty TNHH BMS Thành Nam	34,390,688	34,004,008
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	74,131,625	63,430,358
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	2,219,026	
Mua hàng	122,437,052	6,975,651,273
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana		6,272,100,940
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	23,727,600	34,179,810
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	4,180,032	5,553,980
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green		565,286,966
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	94,529,420	98,529,577
Số dư với các bên liên quan	31/03/2025 VND	01/01/2025 VND
Các khoản phải thu khách hàng	7,601,553,119	16,839,501,621
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	72,722,121	44,976,662
Đào Ngọc Thanh	2,500,000,000	2,500,000,000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	450,212,935	450,212,935
Công ty CP Xây dựng Cotana	160,242,617	456,734,277
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	1,175,073,127	10,224,273,006
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1,911,922,785	1,830,589,485
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	7,279,972	11,012,242
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA	206,638,619	206,638,619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	1,117,460,943	1,115,064,395

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Các khoản Phải thu khác	6,233,612,315	6,233,612,315
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7,300,000	7,300,000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268,100,000	268,100,000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5,958,212,315	5,958,212,315
Phải trả người bán	8,260,319,971	7,389,803,397
Công ty TNHH Kinh Thành Nam	2,070,000,000	2,070,000,000
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	2,876,169,664	676,169,664
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2,030,017,174	3,466,106,807
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288,445,803	288,445,803
Công ty CPĐT và PT BĐS Cotana Capital	38,575,506	34,061,072
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	957,111,824	855,020,051
Doanh thu chưa thực hiện	3,797,266,904	3,826,252,769
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1,682,024,381	1,694,863,383
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	665,786,251	670,868,586
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	375,579,957	378,446,959
Công ty CP Xây dựng Cotana	1,073,876,315	1,082,073,841

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính quý 1 năm 2024 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 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