

Số : 05/2026 CV – CNG

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

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 Hợp nhất giữa niên độ Quý IV năm 2025 của Công ty so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý IV năm 2024 là: **2.514.044.380 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất giữa niên độ Quý IV năm 2025 là: **42.075.509.617 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý IV năm 2025 của Công ty tăng **39.561.465.237 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital tăng so với cùng kỳ; dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	88.552.084.794	29.893.489.598	58.658.595.196
2	Doanh thu tài chính	280.974.376	1.219.708.821	(938.734.445)
3	Chi phí tài chính	7.553.203.492	3.800.972.814	3.752.230.678
4	Chi phí bán hàng	17.878.922.176	9.637.868.300	8.241.053.876
5	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.324.406.608	7.359.056.832	1.965.349.776
6	Lợi nhuận khác	(440.457.807)	(6.719.154.294)	6.278.696.487
7	Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.083.029.694	981.531.168	10.101.498.526

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất giữa niên độ Quý IV 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



ĐẠI BIỂU TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH
Dinh Thị Minh Hằng

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
NĂM 2025



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NĂM 2025	01 - 02
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	03 - 04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT NĂM 2025	05 - 06
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT KÈM THEO	07 - 36

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.063.251.492.063	2.248.727.595.701
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	282.018.808.164	124.640.784.308
1. Tiền	111		217.711.588.986	100.421.784.308
2. Các khoản tương đương tiền	112		64.307.219.178	24.219.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	79.691.644.013	23.708.912.054
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.128)	(50.028)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		79.691.634.713	23.708.901.654
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		282.286.643.713	414.499.675.122
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	213.162.111.880	335.399.066.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	18.306.473.485	13.656.056.524
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5.	4.440.000.000	19.233.164.712
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6.	58.195.917.770	58.480.122.678
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11.817.859.422)	(12.268.735.658)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	1.385.318.127.306	1.641.239.473.068
1. Hàng tồn kho	141		1.385.318.127.306	1.641.239.473.068
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.936.268.867	44.638.751.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.10.	27.310.003.825	27.962.312.158
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.279.705.940	15.651.195.143
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	1.346.559.102	1.025.243.848
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		72.999.364.245	60.769.042.535
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		619.000.000	302.180.000
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.5.	619.000.000	-
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6.	-	374.480.000
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	(72.300.000)
II. Tài sản cố định	220		48.117.786.921	33.536.543.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	42.783.475.574	30.370.493.067
- Nguyên giá	222		91.171.763.971	85.544.451.205
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(48.388.288.397)	(55.173.958.138)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.8.	5.334.311.347	3.166.050.527
- Nguyên giá	228		5.700.828.337	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(366.516.990)	(353.966.462)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		211.738.530	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	14.866.967.062	16.394.158.180
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		13.414.759.920	14.188.791.989
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.984.017.688	2.543.377.888
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(531.810.546)	(338.011.697)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.183.871.732	10.536.160.761
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	2.822.127.303	3.457.080.792
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		6.361.744.429	7.079.079.969
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.136.250.856.308	2.309.496.638.236

Mẫu số B 01a- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.206.134.047.363	1.462.648.728.058
I. Nợ ngắn hạn	310		854.528.814.140	1.150.534.206.752
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	198.120.384.913	406.839.295.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	203.708.099.566	263.116.679.887
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	22.392.668.308	5.936.374.748
4. Phải trả người lao động	314		4.829.435.255	3.616.100.353
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	94.646.184.314	169.899.496.554
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15.	1.313.581.414	649.693.322
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17.	99.141.731.763	81.913.491.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	149.895.103.536	144.282.970.428
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.16.	1.481.613.590	502.091.158
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		79.000.011.481	73.778.013.262
II. Nợ dài hạn	330		351.605.233.223	312.114.521.306
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.15.	15.581.251.050	15.939.862.680
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.17.	22.403.740.047	15.896.294.615
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18.	312.297.604.669	278.036.579.449
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.16.	1.322.637.457	2.241.784.562
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		930.116.808.945	846.847.910.178
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	930.116.808.945	846.847.910.178
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		411.492.640.000	374.089.820.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.492.640.000	374.089.820.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.134.512.556	6.315.012.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.335.328.680	63.421.645.623
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		158.249.022.399	162.072.877.857
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		101.691.445.218	155.493.344.818
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		56.557.577.181	6.579.533.039
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		278.395.580.419	240.438.829.251
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.136.250.856.308	2.309.496.638.236

Hà Nội, ngày 29 tháng 1 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT						Mẫu số B 02a - DN/HN	
Năm 2025						Đơn vị tính: VND	
QUÝ IV						Đơn vị tính: VND	
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước	Năm 2025	Năm 2024	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	329.145.643.884	164.324.003.794	894.871.701.734	595.839.362.733	
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		329.145.643.884	164.324.003.794	894.871.701.734	595.839.362.733	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	240.593.559.090	134.430.514.196	678.083.074.036	496.081.162.856	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		88.552.084.794	29.893.489.598	216.788.627.698	99.758.199.877	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	280.974.376	1.219.708.821	2.583.456.247	4.671.160.725	
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	7.553.203.492	3.800.972.814	28.086.970.559	12.878.732.926	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.093.453.880	3.800.972.814	28.627.221.947	12.765.806.911	
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		202.136.775	-	558.012.057	3.290.328.871	
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	17.878.922.176	9.637.868.300	50.446.942.462	40.014.846.522	
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	9.324.406.608	7.359.056.832	28.049.137.794	33.007.848.776	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		54.278.663.669	10.315.300.473	113.347.045.187	21.818.261.249	
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	590.314.152	718.562.393	4.798.262.094	4.665.914.528	
13. Chi phí khác	32	VI.6.	1.030.771.959	7.437.716.687	1.948.317.483	7.078.241.256	
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		(440.457.807)	(6.719.154.294)	2.849.944.611	(2.412.326.728)	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		53.838.205.862	3.596.146.179	116.196.989.798	19.405.934.521	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	11.083.029.694	981.531.168	24.131.382.830	7.702.266.314	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	679.666.551	100.570.631	864.030.172	(978.566.687)	

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp
(60=50-51-52)
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

60	42.075.509.617	2.514.044.380	91.201.576.796	12.682.234.894
61	23.856.868.312	1.982.903.427	56.435.911.260	6.644.993.394
62	18.218.641.305	531.140.953	34.765.665.536	6.037.241.500
70 VI.11.	580	87	1.442	171

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

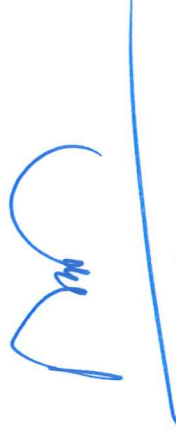
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập



Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Phó Tổng Giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		119.198.926.858	19.405.934.521
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.203.184.138	4.062.170.959
- Các khoản dự phòng	03		(3.072.194.048)	2.184.197.329
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(374.338)	1.527.937
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.260.170.543)	(8.091.109.986)
- Chi phí lãi vay	06		28.627.221.947	12.765.806.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		142.696.594.014	30.328.527.671
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		103.562.066.679	44.176.182.452
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		254.980.214.943	64.771.420.600
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(295.635.647.058)	(155.239.904.889)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		921.324.269	8.600.858.604
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.627.221.947)	(12.486.292.439)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.563.944.375)	(25.763.229.076)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.256.765.663)	(635.519.766)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		168.076.620.862	(46.247.956.843)
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		(14.505.253.692)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.550.552.002	1.688.418.308
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(96.471.550.530)	(29.128.901.654)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		54.662.982.183	42.085.152.702
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(1.200.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		559.360.200	2.329.675.777
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.563.010.665	2.422.026.449
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(51.640.899.172)	18.196.371.582
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		29.607.944.500	36.901.630.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
2. Tiền thu từ đi vay	33		213.014.687.578	307.585.387.295
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(173.141.529.250)	(250.525.529.061)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(28.539.175.000)	(32.138.978.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		40.941.927.828	61.822.509.734

Mẫu số B 03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2025

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		157.377.649.518	33.770.924.473
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		124.640.784.308	90.871.387.772
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		374.338	(1.527.937)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	282.018.808.164	124.640.784.308

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

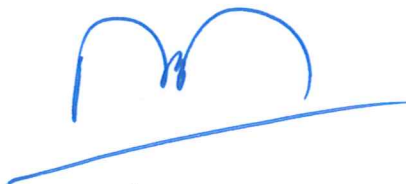
Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 26 lần thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 26 ngày 29/9/2025 thì vốn điều lệ của Công ty là **411.492.640.000 đồng** (Bốn trăm mười một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng). Tổng số cổ phần lưu hành là 41.149.264 cổ phần.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
|---------------------------------------|---|

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

- | | | |
|----|---|--|
| 2. | Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, giám sát, thiết kế xây dựng
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 3. | Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 4. | Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, phường Võ Dã, Thành phố Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 59,85% (i)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,12% (ii) |
| 5. | Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife | Địa chỉ: DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, phường Võ Dã, Thành phố Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Đầu tư và phát triển bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 61,18% (iii)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 63,71% (iv) |

(i) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,60%, 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 1,63%, 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 1,69 %.

(ii) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12 %, 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 3,20%, 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 3,32%.

(iii) 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 61,18%. Thực tế tại ngày, tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 53.53%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 61,18%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1.53%.

(iv) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 55.00%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52.00%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,00%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 như sau:

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

- | | |
|--|---|
| 1. Công ty TNHH BMS
Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiêu Phú, Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| 2. Công ty CP Kiến trúc
cảnh quan Cotana
Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |
| 3. Công ty CP Dịch vụ đô
thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương phường
Vỹ Dạ, Thành phố Huế, Việt Nam
Hoạt động chính: Dịch vụ
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30% |
| 4. Công ty CP Xây dựng
Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Hoàng Liệt, TP. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây lắp
Tỷ lệ phần sở hữu: 45%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 45% |

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC; lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Khi phần lỗ của Công ty liên kết mà Công ty phải chia sẽ vượt quá lợi ích của Công ty trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, giá trị ghi sổ của khoản đầu tư sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Nguyên tắc xác định các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**a) Chứng khoán kinh doanh**

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

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

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

c) Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

7. Nguyên tắc kế toán và phương pháp khấu hao TSCĐ**7.1. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng hoàn thành, chi phí lãi vay phải trả và các khoản trích trước khác, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo và các khoản phải trả chưa phát sinh do chưa ghi nhận hàng hóa, dịch vụ nhưng được tính trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh kỳ này để đảm bảo khi phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất, kinh doanh.

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

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

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành không quá 5% trên giá trị đã quyết toán. Tỷ lệ này được ước tính dựa trên các dữ liệu về chi phí bảo hành trong những năm trước và tỷ lệ gia quyền của tất cả các hậu quả có thể xảy ra với các xác suất tương ứng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng bảo hành công trình xây dựng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được ghi nhận vào thu nhập khác.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất và được ghi nhận vào báo cáo tài chính hợp nhất. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

18. Báo cáo bộ phận

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<i>Tiền</i>	217.711.588.986	100.421.784.308
Tiền mặt	1.314.127.572	2.536.857.348
Tiền gửi ngân hàng	216.397.461.414	97.884.926.960
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	64.307.219.178	24.219.000.000
Cộng	282.018.808.164	124.640.784.308

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2025		01/01/2025			
	VND		VND			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
a) Chứng khoán kinh doanh	60.428	9.300	(51.128)	60.428	14.900	(50.028)
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.300	(51.128)	60.428	14.900	(50.028)
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.300	(51.128)	60.428	14.900	(50.028)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	
Ngắn hạn	68.303.942.377	68.303.942.377	23.708.901.654	23.708.901.654	
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	68.303.942.377	68.303.942.377	23.708.901.654	23.708.901.654	
Cộng	68.303.942.377	68.303.942.377	23.708.901.654	23.708.901.654	

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B09a - DN/HN						
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)						
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)						
V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất						
c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Đơn vị tính: VND					
Đầu tư vào công ty liên kết	01/01/2025					
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ
Công ty TNHH Kính Thành Nam			-	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.252.691.504)	2.059.186.996	4.311.878.500	(1.807.089.847)	2.504.788.653
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	2.548.072.345	3.148.072.345	600.000.000	2.143.375.856	2.743.375.856
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	3.004.157.440	4.504.157.440	1.500.000.000	2.358.759.504	3.858.759.504
Công ty Cổ phần Xây dựng COTANA	4.500.000.000	(796.656.861)	3.703.343.139	4.500.000.000	(750.176.150)	3.749.823.850
Cộng	10.911.878.500	2.502.881.420	13.414.759.920	12.981.878.500	1.206.913.489	14.188.791.989
Đầu tư vào đơn vị khác	01/01/2025					
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô		-	-	59.360.200	-	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(47.137.534)	502.862.466	550.000.000	(47.137.534)	502.862.466
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
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(290.874.163)	209.125.837	500.000.000	(290.874.163)	209.125.837
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Cộng	1.984.017.688	(338.011.697)	1.646.005.991	2.543.377.888	(338.011.697)	2.205.366.191

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

3. Phải thu của khách hàng

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam	10.101.659.639		5.141.261.292	
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	17.834.209.686	-	13.662.620.141	-
Công ty CP Ivland	118.131.423.550	-	239.826.529.916	-
Các đối tượng khác	67.094.819.005	(5.905.601.149)	76.768.655.517	(6.434.096.496)
Cộng	213.162.111.880	(5.905.601.149)	335.399.066.866	(6.434.096.496)

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	142.845.043	-	4.240.115.198	-
Công ty TNHH Phòng cháy và xây dựng Bắc Trung Nam	6.265.325.260	-	334.358.830	-
Các đối tượng khác	11.898.303.182	(571.875.128)	9.081.582.496	(1.247.426.781)
Cộng	18.306.473.485	(571.875.128)	13.656.056.524	(1.247.426.781)

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

5. Phải thu về cho vay

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Đoàn Văn Vinh	-	-	18.331.950.712	-
Đào Mạnh Hải	1.050.000.000	-	-	-
Trần Văn Diện	2.390.000.000	-	-	-
Trương Việt Hưng	1.000.000.000	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	901.214.000	(901.214.000)
b) Dài hạn				
Nguyễn Văn Hiền	367.000.000	-	-	-
Lê Thùy Trang	252.000.000	-	-	-
Cộng	5.059.000.000	-	19.233.164.712	(901.214.000)

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	58.195.917.770	(5.340.383.145)	58.480.122.678	(1.178.140.333)
Tạm ứng	2.848.709.388	-	6.233.765.640	(97.899.455)
Các đối tượng khác	2.848.709.388	-	6.233.765.640	(97.899.455)
Ký cược, ký quỹ	-	-	100.000.000	-
Lãi dự thu, phải thu về lãi cho vay	399.309.864	-	133.880.364	-
Phải thu khác	54.947.898.518	(5.340.383.145)	52.012.476.674	(1.080.240.878)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê	5.296.986.301	-	5.000.000.000	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes	13.976.303.684	(4.658.767.895)	12.973.709.486	-
Các đối tượng khác	3.886.608.533	(681.615.250)	2.250.767.188	(1.080.240.878)
b) Dài hạn	-	-	374.480.000	(72.300.000)
Ký cược, ký quỹ	-	-	206.600.000	-
Phải thu khác	-	-	167.880.000	(72.300.000)
Các đối tượng khác	-	-	167.880.000	(72.300.000)
Cộng	58.195.917.770	(5.340.383.145)	58.854.602.678	(1.250.440.333)

7. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	813.167.795	-	3.284.692.846	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.367.008.319.713	-	1.611.208.311.118	-
Hàng hóa	5.728.801.315	-	13.496.115.203	-
Hàng hóa bất động sản	11.767.838.483	-	13.250.353.901	-
Cộng	1.385.318.127.306	-	1.641.239.473.068	-

8. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Tăng khác	2.180.811.348	-	2.180.811.348
Số dư ngày 31/12/2025	5.334.311.347	366.516.990	5.700.828.337
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	353.966.462	353.966.462
Khấu hao trong kỳ	-	12.550.528	12.550.528
Số dư ngày 31/12/2025	-	366.516.990	366.516.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2025	3.153.499.999	12.550.528	3.166.050.527
Tại ngày 31/12/2025	5.334.311.347	-	5.334.311.347

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 366.516.990 VND.

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2025 của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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 01/01/2025	42.024.751.289	18.022.761.237	22.427.705.045	1.780.233.634	1.289.000.000	85.544.451.205	
Mua trong kỳ	5.096.884.793	257.000.000	-	-	-	5.353.884.793	
Đầu tư XDCB hoàn thành	4.919.389.424	-	-	-	-	4.919.389.424	
Tặng khác	5.461.396.595	539.000.000	-	-	-	6.000.396.595	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.306.902.864)	(2.151.455.182)	(188.000.000)	-	(10.646.358.046)	
Số dư ngày 31/12/2025	57.502.422.101	10.511.858.373	20.276.249.863	1.592.233.634	1.289.000.000	91.171.763.971	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2025	16.500.426.280	17.226.628.973	18.577.800.358	1.580.102.527	1.289.000.000	55.173.958.138	
Khấu hao trong kỳ	1.979.979.017	418.829.023	718.441.314	74.135.856	-	3.191.385.210	
Tặng khác	-	38.500.000	-	-	-	38.500.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.943.295.555)	(1.884.259.396)	(188.000.000)	-	(10.015.554.951)	
Số dư ngày 31/12/2025	18.480.405.297	9.740.662.441	17.411.982.276	1.466.238.383	1.289.000.000	48.388.288.397	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2025	25.524.325.009	796.132.264	3.849.904.687	200.131.107	-	30.370.493.067	
Tại ngày 31/12/2025	39.022.016.804	771.195.932	2.864.267.587	125.995.251	-	42.783.475.574	

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là

24.411.754.770

VNĐ

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

10. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	27.310.003.825	27.962.312.158
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	4.391.660.951	2.442.499.335
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	4.686.674.228	4.149.823.783
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	4.901.151.837	3.269.205.667
Chi phí nhà mẫu khu OXH1	6.712.674.484	-
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	5.907.554.325	6.176.916.411
Chi phí môi giới bán nhà XH2	-	1.537.541.866
Chi phí trả trước khác	710.288.000	10.386.325.096
b) Dài hạn	2.822.127.303	3.457.080.792
Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ	1.301.856.345	1.397.063.751
Chi phí trả trước thuê văn phòng	540.547.245	1.039.831.865
Chi phí trả trước khác	979.723.713	1.020.185.176
Cộng	30.132.131.128	31.419.392.950

11. Phải trả người bán

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	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
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	211.805.842	211.805.842	3.582.693.226	3.582.693.226
Công ty CP Nhôm Đô Thành	2.355.019.995	2.355.019.995	10.482.565.820	10.482.565.820
Công ty CP Ivland	117.774.292.863	117.774.292.863	302.610.816.100	302.610.816.100
Công ty CP Đô thị nhà đất	6.120.893.371	6.120.893.371	10.798.217.990	10.798.217.990
Công ty TNHH VN Times	15.118.305.891	15.118.305.891	5.472.518.730	5.472.518.730
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	4.304.336.333	4.304.336.333	7.363.862.138	7.363.862.138
Công ty CP HQ Win	-	-	364.577.445	364.577.445
Các đối tượng khác	52.235.730.618	52.235.730.618	60.933.068.241	60.933.068.241
Cộng	198.120.384.913	198.120.384.913	406.839.295.574	406.839.295.574

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

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Lê Hoàng Khánh Linh	-	4.971.196.972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Nguyễn Duy Dũng	-	10.750.390.132
Các đối tượng khác	187.353.760.338	230.257.153.555
Cộng	203.708.099.566	263.116.679.887

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

13. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	1.429.003.623	1.587.232.967
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.096.512.218	3.529.073.764
Thuế thu nhập cá nhân	781.186.786	734.102.336
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	22.392.668.308	5.936.374.748
b) Phải thu	-	
Thuế GTGT đầu ra	421.876.518	11.527.268
Thuế thu nhập cá nhân	846.718.529	889.482.659
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	75.964.054	113.039.780
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	11.194.141
Cộng	1.346.559.102	1.025.243.848

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	-	3.901.657
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành	93.997.723.822	169.874.029.240
Chi phí phải trả khác	648.460.492	21.565.657
Cộng	94.646.184.314	169.899.496.554

15. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.313.581.414	649.693.322
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	1.313.581.414	649.693.322
b) Dài hạn	15.581.251.050	15.939.862.680
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.581.251.050	15.939.862.680
Cộng	16.894.832.464	16.589.556.002

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

16. Dự phòng phải trả

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn	1.481.613.590	502.091.158
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.481.613.590	502.091.158
b) Dài hạn	1.322.637.457	2.241.784.562
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.322.637.457	2.241.784.562
Cộng	2.804.251.047	2.743.875.720

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

17. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	99.141.731.763	81.913.491.466
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	146.982.941	643.748.367
Phải trả, phải nộp khác	74.039.948.822	67.013.337.099
Ông Phạm Mạnh Long	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh	5.983.500.000	5.983.500.000
Ông Đào Ngọc Thanh	33.621.113.530	21.985.773.949
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.630.835.292	13.239.563.150
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	24.954.800.000	14.256.406.000
b) Dài hạn	22.403.740.047	15.896.294.615
Chi phí bảo trì nhà ở	18.711.846.811	12.396.363.519
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.691.893.236	3.499.931.096
Ông Đào Ngọc Thanh	2.389.462.654	2.389.462.654
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	204.000.000
Các đối tượng khác	1.302.430.582	906.468.442
Cộng	121.545.471.810	97.809.786.081

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

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

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

18. Vay và nợ thuế tài chính	31/12/2025				Trong kỳ		01/01/2025		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	149.895.103.536	149.895.103.536	175.385.951.970	169.773.818.862	144.282.970.428	144.282.970.428			
Vay ngắn hạn	49.895.103.536	49.895.103.536	55.385.951.970	129.773.818.862	124.282.970.428	124.282.970.428			
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	2.600.000.000	2.600.000.000	-	1.000.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000			
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	-	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000	6.400.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội	3.005.320.062	3.005.320.062	38.561.252.479	88.781.715.113	53.225.782.696	53.225.782.696			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long	2.934.000	2.934.000	12.473.520.889	18.416.118.640	5.945.531.751	5.945.531.751			
Vay các cá nhân	44.286.849.474	44.286.849.474	4.351.178.602	15.175.985.109	55.111.655.981	55.111.655.981			
Bà Đình Thị Minh Hằng	-	-	-	973.300.000	973.300.000	973.300.000			
Bà Đặng Thu Vịnh (4))	29.595.456.719	29.595.456.719	2.783.430.928	-	26.812.025.791	26.812.025.791			
Ông Đào Ngọc Thanh (3)	14.691.392.755	14.691.392.755	1.523.728.152	11.327.119.900	24.494.784.503	24.494.784.503			
Vay các cá nhân khác (5)	-	-	44.019.522	2.875.565.209	2.831.545.687	2.831.545.687			
Vay dài hạn đến hạn trả	100.000.000.000	100.000.000.000	120.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (6)	100.000.000.000	100.000.000.000	120.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000			

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

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

b) Vay dài hạn	312.297.604.669	312.297.604.669	157.628.735.608	123.367.710.388	278.036.579.449	278.036.579.449
<i>Vay dài hạn ngân hàng</i>	<i>300.411.102.324</i>	<i>300.411.102.324</i>	<i>156.970.971.101</i>	<i>120.000.000.000</i>	<i>263.440.131.223</i>	<i>263.440.131.223</i>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (6)	275.328.881.972	275.328.881.972	131.888.750.749	120.000.000.000	263.440.131.223	263.440.131.223
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Huế (7)	25.082.220.352	25.082.220.352	25.082.220.352	-	-	-
<i>Vay dài hạn cá nhân</i>	<i>11.886.502.345</i>	<i>11.886.502.345</i>	<i>657.764.507</i>	<i>3.367.710.388</i>	<i>14.596.448.226</i>	<i>14.596.448.226</i>
Vay các cá nhân khác (5)	11.886.502.345	11.886.502.345	657.764.507	3.367.710.388	14.596.448.226	14.596.448.226
Cộng	462.192.708.205	462.192.708.205	333.014.687.578	293.141.529.250	422.319.549.877	422.319.549.877

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

- (1) Khoản vay ngắn hạn của Công ty CP tư vấn xây dựng Vinacorex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Theo phụ lục Hợp đồng số 06 ngày 26/05/2025, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 26/11/2025.
- (2) Khoản vay ngắn hạn với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 1511/2022/HĐV/COTANA CAPPITAL-FSC ngày 15/11/2022, số tiền vay 6.669.337.232 VND, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 27/06/2025, thời hạn vay được gia hạn vay đến hết ngày 31/12/2025.
- (3) Khoản vay ngắn hạn của Ông Đào Ngọc Thanh theo hợp đồng vay vốn số 01/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 30/08/2022, số tiền vay 30 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 10 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 08 ngày 09/12/2024, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 30/06/2025. Khoản vay đã tất toán trong tháng 03/2025.

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

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

(4) Khoản vay ngắn hạn của Bà Đặng Thu Vĩnh theo hợp đồng vay vốn số 02/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐNT ngày 14/09/2022, số tiền vay 22 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng nhà ở khu Dahlia thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 09 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng quý vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 tháng đầu tiên của quý đó, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 05 ngày 27/06/2025, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2025.

(5) Các khoản vay cá nhân theo các hợp đồng vay vốn để bổ sung vốn hoạt động sản xuất kinh doanh. Lãi suất các khoản tiền vay được áp dụng theo lãi suất cho vay ngắn hạn của ngân hàng BIDV theo từng thời điểm. Lãi vay được trả một lần khi kết thúc hợp đồng vay. Bên cho vay rút trước hạn dưới bất kỳ hình thức nào thì lãi suất vay tính 0%/năm.

(6): Khoản vay dài hạn giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/06/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và có định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/10780777/HĐBĐ ngày 26/10/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/10780777/HĐTD ngày 26/03/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 70.000.000.000 đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH2 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 3 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 8,7%/năm và có định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2025/10780777/HĐBĐ ngày 03/04/2025.

(7) Khoản vay giữa ngân hàng TMCP công thương Việt Nam - CN Huế theo hợp đồng tín dụng số 06/2025-HĐCVDADT/NHCT460-XH1 ký ngày 14/07/2025 với tổng nợ gốc vay không vượt quá 93.000.000.000 đồng, mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án nhà ở xã hội khối nhà XH1 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1 của Dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, phường Võ Dạ, TP Huế. Thời hạn cho vay là 57 tháng được tính từ ngày tiếp theo cầu ngày giải ngân đầu tiên.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)						
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)						
19. Vốn chủ sở hữu						Đơn vị tính: VND
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu						
Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	3.637.512.556	254.160.077.911	214.589.785.707	784.644.291.065
Tăng vốn năm trước	62.342.630.000	-	-	-	36.901.630.000	99.244.260.000
Lãi trong năm trước	-	-	-	6.644.993.394	6.037.241.500	12.682.234.894
Phân phối các quỹ	-	-	-	(23.826.760.432)	(3.076.527.872)	(26.903.288.304)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(62.342.630.000)	-	(62.342.630.000)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	-	2.677.500.000	(5.250.000.000)	2.572.500.000	-
Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con	-	-	-	-	(32.137.886.000)	(32.137.886.000)
Điều chỉnh ảnh hưởng do thoái vốn tại Công ty CP Xây dựng Cotana	-	-	-	(2.503.980.394)	10.043.251.155	7.539.270.761
Điều chỉnh ảnh hưởng do thay đổi tỷ lệ lợi ích tại Công ty con	-	-	-	(4.808.822.622)	5.508.834.761	700.012.139
Số dư ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	6.315.012.556	162.072.877.857	240.438.829.251	783.426.264.555
Tăng vốn kỳ này	-	-	-	-	13.507.944.500	13.507.944.500
Lãi trong kỳ này	-	-	-	56.435.911.260	34.765.665.536	91.201.576.796
Chia cổ tức bằng cổ phiếu của Công ty con	-	-	4.819.500.000	(9.450.000.000)	4.630.500.000	-
Phân phối các quỹ	-	-	-	(13.921.461.176)	(514.647.994)	(14.436.109.170)
Điều chỉnh giảm lợi ích của cổ đông không kiểm soát do Công ty con trả cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	(13.539.174.000)	(13.539.174.000)
Tăng khác	37.402.820.000	-	-	-	-	37.402.820.000
Giảm khác	-	-	-	(36.888.305.542)	(893.536.874)	(37.781.842.416)
Số dư ngày 30/09/2025	411.492.640.000	509.724.891	11.134.512.556	158.249.022.399	278.395.580.419	859.781.480.265

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	374.089.820.000	311.747.190.000
Vốn góp tăng trong kỳ	37.402.820.000	62.342.630.000
Vốn góp cuối kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	62.342.630.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	37.408.982
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.149.264	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	37.408.982
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	41.149.264	37.408.982
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2025	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
Quỹ đầu tư phát triển	63.421.645.623	6.913.683.057		70.335.328.680
Cộng	63.421.645.623	6.913.683.057	-	70.335.328.680

*** 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.

20. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ

	31/12/2025	01/01/2025
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.409,44	1.429,40

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	252.533.237.862	209.206.540.554
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.176.766.171	18.423.471.630
Doanh thu bán hàng hóa	17.110.647.213	22.285.956.404
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	618.051.050.488	345.923.394.145
Cộng	894.871.701.734	595.839.362.733

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

2. Giá vốn hàng bán

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	223.301.782.918	195.230.417.844
Giá vốn cung cấp dịch vụ	4.255.754.359	13.385.344.588
Giá vốn hàng hóa đã bán	16.275.610.100	21.841.841.039
Giá vốn bán bất động sản	434.249.926.659	265.607.091.578
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		16.467.807
Cộng	678.083.074.036	496.081.162.856

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.583.456.247	4.217.270.273
Doanh thu tài chính khác	-	453.890.452
Cộng	2.583.456.247	4.671.160.725

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, bảo lãnh khoản vay	28.631.123.604	12.765.806.911
Chi phí tài chính khác	(544.153.045)	112.926.015
Cộng	28.086.970.559	12.878.732.926

5. Thu nhập khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	1.314.609.549	1.198.837.432
Thanh lý công cụ dụng cụ	669.552.002	
Thanh lý tài sản cố định	763.465.860	2.590.566.153
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	1.601.133.466	-
Các khoản thu nhập khác	449.501.217	876.510.943
Cộng	4.798.262.094	4.665.914.528

6. Chi phí khác

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	222.707.355	4.191.987.323
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ, TSCĐ	114.020.555	2.460.277.083
Các khoản chi phí khác	1.611.589.573	425.976.850
Cộng	1.948.317.483	7.078.241.256

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ</i>	<i>50.446.942.462</i>	<i>40.014.846.522</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.997.478.549	27.965.592.666
Chi phí khác bằng tiền	8.449.463.913	12.049.253.856
<i>b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ</i>	<i>28.049.137.794</i>	<i>33.208.466.969</i>
Chi phí nhân viên quản lý	15.884.589.472	15.038.054.317
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	49.161.541	65.435.871
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	978.324.982	1.872.045.541
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.216.157.135	2.792.346.487
Chi phí dịch vụ mua ngoài	711.719.695	1.122.551.144
Chi phí khác bằng tiền	9.209.184.969	12.318.033.609
Cộng	78.496.080.256	73.223.313.491

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	24.131.382.830	7.702.266.314
Cộng	24.131.382.830	7.702.266.314

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	355.947.723	1.039.727.267
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	508.082.449	(2.018.293.954)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	864.030.172	(978.566.687)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	56.435.911.260	6.644.993.394
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(753.365.227)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	56.435.911.260	5.891.628.167
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	39.124.991	34.359.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.442	171

Mẫu số B09a - DN/HN

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

VIII. Những thông tin khác

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

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

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

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Công ty CP Xây dựng Cotana
Công ty TNHH BMS Thành Nam
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
Công ty CP Tập đoàn Ecopark
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex
Ông Đào Ngọc Thanh
Bà Đào Thu Thủy
Ông Bùi Tiến Hùng
Ông Đoàn Văn Tuấn
Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Bà Đinh Thị Minh Hằng
Ông Trần Trọng Đại
Bà Nguyễn Hải Yến
Ông Lê Văn Đăng
Ông Đào Hồng Sơn
Bà Đặng Thu Vịnh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Công ty liên kết
Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
Tổ chức có liên quan đến bà Nguyễn Thị Thu Hương
Chủ tịch Hội đồng quản trị, cổ đông lớn
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT
Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Kế toán trưởng
Trưởng ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát
Thành viên ban kiểm soát
Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	241.311.555	159.566.072
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	112.132.677	531.847.792
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	11.220.882.697	2.068.802.092
Công ty CP Xây dựng Cotana	216.379.169	168.516.017
Mua hàng		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	175.000.000	2.274.192.872
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	18.197.667.140	15.088.814.871

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu của khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.864.936.521	1.811.378.544
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	1.083.118.338
Công ty CP Xây dựng Cotana	28.017.975	935.686.262
Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	28.017.975	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	288.445.803
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	211.805.842	5.212.506.660
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	4.402.906.528	7.207.799.969
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	871.835.525	3.480.681.132
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	36.010.576.184	24.375.236.603
Các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	14.691.392.755	24.494.784.503
Bà Đặng Thu Vịnh	29.595.456.719	26.812.025.791
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	71.104.972	
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.024.691.159	1.049.283.757

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Người lập



Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng