

Số 22/2026/CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC riêng giữa niên độ Quý I
năm 2026 so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 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 riêng giữa niên độ Quý I năm 2026 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý I năm 2025 là: **1.153.181.377 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý I năm 2026 là: **1.766.838.558 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý I năm 2026 của công ty mẹ tăng **613.657.181 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong quý I năm 2026 Công ty được nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Thương mại Cotana; đồng thời Quý I năm 2026 không có khoản thu nhập khác từ thanh lý tài sản cố định, công cụ dụng cụ. Từ các nguyên nhân chủ yếu trên dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý I/2026	Quý I/2025	Chênh Lệch
1	Doanh thu hoạt động tài chính	2.189.539.123	4.888.971	2.184.650.152
2	Chi phí tài chính	51.900.659	1.049.463.596	(997.562.937)
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.883.905.482	1.447.572.135	1.436.333.347
4	Thu nhập khác	-	1.056.000.000	(1.056.000.000)

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 2026 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 CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÍ I NĂM 2026



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

03 - 04

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

05 - 06

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

07 - 36

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: VND
01/01/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		294.154.341.659	300.895.937.808
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		57.543.583.159	75.454.977.942
1. Tiền	111	V.1.	12.543.583.159	35.366.758.764
2. Các khoản tương đương tiền	112		45.000.000.000	40.088.219.178
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	10.088.228.768	9.590
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50.838)	(50.838)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		10.088.219.178	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		190.552.944.763	198.754.729.533
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	146.736.847.175	154.025.348.769
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	61.427.502	268.022.999
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	58.847.097.998	58.389.093.703
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(15.092.427.912)	(13.927.735.938)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	35.558.923.402	26.568.207.161
1. Hàng tồn kho	141		35.558.923.402	26.568.207.161
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		410.661.567	118.013.582
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.8.	30.504.700	42.049.528
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		304.192.813	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.13.	75.964.054	75.964.054
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356.794.000.756	357.344.736.595
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		28.012.248.762	28.353.361.555
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	24.858.748.763	25.199.861.556
- Nguyên giá	222		57.689.284.575	57.689.284.575
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.830.535.812)	(32.489.423.019)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.153.499.999	3.153.499.999
- Nguyên giá	228		3.297.468.989	3.297.468.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(143.968.990)	(143.968.990)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	327.368.104.105	327.368.104.105
1. Đầu tư vào công ty con	261		318.000.797.444	318.000.797.444
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		10.911.878.500	10.911.878.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.984.017.688	1.984.017.688
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(3.528.589.527)	(3.528.589.527)
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.413.647.889	1.623.270.935
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8.	1.413.647.889	1.623.270.935
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		650.948.342.415	658.240.674.403

Mẫu số B 01 - DN

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNHTại ngày 31 tháng 3 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		124.060.481.584	133.119.652.130
I. Nợ ngắn hạn	310		103.414.447.606	112.473.618.152
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	34.437.494.206	38.036.722.165
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	131.584.643	111.933.832
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.13.	603.719.146	3.074.118.302
4. Phải trả người lao động	315		2.284.397.489	2.286.902.201
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.14.	652.434.461	535.932.893
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.16.	1.074.970.797	1.396.734.770
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.15.	32.508.812.687	34.677.539.812
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.17.	3.005.320.062	3.005.320.062
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		566.666.667	566.666.667
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		28.149.047.448	28.781.747.448
II. Nợ dài hạn	330		20.646.033.978	20.646.033.978
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.16.	18.159.123.266	18.159.123.266
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.15.	2.486.910.712	2.486.910.712
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		526.887.860.831	525.121.022.273
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	526.887.860.831	525.121.022.273
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		411.492.640.000	411.492.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.492.640.000	411.492.640.000
2. Thặng dư vốn	412		509.724.891	509.724.891
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.023.101.829	37.023.101.829
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		77.862.394.111	76.095.555.553
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		76.095.555.553	45.440.686.693
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.766.838.558	30.654.868.860
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		650.948.342.415	658.240.674.403

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người đại diện theo pháp luật

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CNG)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ					Mẫu số B 02a - DN		
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026					Đơn vị tính: VND		
					LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY		
					Năm nay	Năm trước	Năm trước
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	QUÝ I	Năm nay	Năm trước	Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	29.273.056.822	15.629.538.280	29.273.056.822	15.629.538.280	15.629.538.280
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		29.273.056.822	15.629.538.280	29.273.056.822	15.629.538.280	15.629.538.280
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	26.254.378.420	12.078.973.270	26.254.378.420	12.078.973.270	12.078.973.270
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		3.018.678.402	3.550.565.010	3.018.678.402	3.550.565.010	3.550.565.010
7 Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	2.189.539.123	4.888.971	2.189.539.123	4.888.971	4.888.971
8 Chi phí tài chính	23	VI.4.	51.900.659	1.049.463.596	51.900.659	1.049.463.596	1.049.463.596
Trong đó: Chi phí đi vay	24		51.900.659	1.049.463.596	51.900.659	1.049.463.596	1.049.463.596
9 Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-	-
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	2.883.905.482	1.447.572.135	2.883.905.482	1.447.572.135	1.447.572.135
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		2.272.411.384	1.058.418.250	2.272.411.384	1.058.418.250	1.058.418.250
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	-	1.056.000.000	-	1.056.000.000	1.056.000.000
12 Chi phí khác	32	VI.6.	6.343.852	269.995.279	6.343.852	269.995.279	269.995.279
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(6.343.852)	786.004.721	(6.343.852)	786.004.721	786.004.721

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

(tiếp theo)

14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	2.266.067.532	1.844.422.971	2.266.067.532	1.844.422.971
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL9.	691.241.594	499.228.974	691.241.594
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		1.153.181.377	1.766.838.558	1.153.181.377

Người lập

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người đại diện theo pháp luật



Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CNG)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 31/03/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.266.067.532	1.844.422.971
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		341.112.793	433.489.936
- Các khoản dự phòng	03		1.164.691.974	(1.574.946.164)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.189.539.123)	(793.693.185)
- Chi phí đi vay	06		51.900.659	1.049.463.596
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.634.233.835	958.737.154
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		6.732.899.983	11.962.531.613
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.990.716.241)	(492.225.647)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(8.925.699.520)	(7.794.739.402)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		221.167.874	180.266.702
- Chi phí đi vay đã trả	14		(51.900.659)	(1.007.645.050)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(632.700.000)	(639.733.333)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.012.714.728)	3.167.192.037
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	1.056.000.000
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(10.088.219.178)	-
3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(520.000.000)
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.189.539.123	4.888.971
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(7.898.680.055)	540.888.971
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	13.230.812.135
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(20.495.264.385)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	(7.264.452.250)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(17.911.394.783)	(3.556.371.242)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		75.454.977.942	9.840.821.315
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	57.543.583.159	6.284.450.073

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật





Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

Đinh Thị Minh Hằng

(Theo giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CNG)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 27 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 27 ngày 19/01/2026 về tăng vốn điều lệ và thay đổi người đại diện theo pháp luật 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 được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) với mã cổ phiếu là CSC.

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

STT	Tên Công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
2.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
3.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (i)	CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	71,12%	65,60%
5.	Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife (ii)	DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	64,71%	62,98%

(iii) 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 1,632%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,694%.

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%.

(ii) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 62,98%, 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 1,80%.

Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 64,71%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 61,18%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,53%.

Danh sách các công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệt, xã Kiều Phú, Tp. Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25,09%	25,09%
2.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,68%	20,68%

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

3.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, TP Huế.	Dịch vụ	30%	30%
4.	Công ty CP Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Xây lắp	45%	45%

Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại số 2-4-6 đường số 7, khu dân cư Conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngày 04/9/2025 và ngày 16/3/2026 Hội đồng Quản trị Công ty đã có quyết định số 07/2025/QĐ/CNG và 01/2026/QĐ/HĐQT-CNG về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn COTANA. Tuy nhiên, đến ngày phát hành Báo cáo này, Chi nhánh vẫn đang phối hợp với Cơ quan thuế để làm thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế.

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

7. Số lượng cán bộ công nhân viên

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/03/2026 là 49 người (tại ngày 31/12/2025: 49 người).

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Kỳ kế toán Quý 1 năm 2026 của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01/2026 và kết thúc ngày 31/03/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

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

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu**1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Nguyên tắc ghi nhận 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***Chứng khoán kinh doanh***

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

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

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

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

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu.

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

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

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết.

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

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết trả nợ mà doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Tại thời điểm ngày 31/03/2026, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

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

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

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

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

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

<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	05 – 10
- Phương tiện vận tải	06 – 07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
- Tài sản cố định khác	03

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

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

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

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

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

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

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

Riêng quyền sử dụng đất không xác định thời gian sử dụng không được trích khấu hao.

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước khối lượng công trình hoàn thành, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

+ Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

+ Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào Chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay và dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính

1. Tiền	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	411.492.359	416.943.873
Tiền gửi ngân hàng	12.132.090.800	34.949.814.891
Các khoản tương đương tiền	45.000.000.000	40.088.219.178
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	45.000.000.000	40.088.219.178
Cộng	57.543.583.159	75.454.977.942

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

2. Các khoản đầu tư tài chính
- a) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn
- a) Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
				Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.590	(50.838)	60.428
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.590	(50.838)	60.428
Cộng	60.428	9.590	(50.838)	60.428
				9.590
				(50.838)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Tiền gửi tại Ngân hàng Đầu tư phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội

Kỳ hạn	Ngày đáo hạn	Số tiền	Lãi suất
6 tháng	05/09/2026	10.088.219.178	6.5%
Cộng		10.088.219.178	

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

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

c) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/03/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	318.000.797.444	(244.774.168)	316.700.797.444	318.000.797.444	(244.774.168)	318.000.797.444
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6.781.860.332	-	6.781.860.332	6.781.860.332	-	6.781.860.332
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	4.463.000.000	-	4.463.000.000	4.463.000.000	-	4.463.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (1)	299.555.310.000	-	299.555.310.000	299.555.310.000	-	299.555.310.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	5.900.627.112	-	5.900.627.112	5.900.627.112	-	5.900.627.112
Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife (2)	1.300.000.000	(244.774.168)	1.055.225.832	1.300.000.000	(244.774.168)	1.300.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	10.911.878.500	(2.945.972.013)	7.965.906.487	10.911.878.500	(2.945.972.013)	7.965.906.487
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.212.402.718)	2.099.475.782	4.311.878.500	(2.212.402.718)	2.099.475.782
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000	-	600.000.000	600.000.000	-	600.000.000
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	-	1.500.000.000	1.500.000.000	-	1.500.000.000
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(733.569.295)	3.766.430.705	4.500.000.000	(733.569.295)	3.766.430.705
Đầu tư vào đơn vị khác	1.984.017.688	(337.843.346)	1.646.174.342	1.984.017.688	(337.843.346)	1.646.174.342
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(44.769.907)	505.230.093	550.000.000	(44.769.907)	505.230.093
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(293.073.439)	206.926.561	500.000.000	(293.073.439)	206.926.561
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Cộng	330.896.693.632	(3.528.589.527)	326.312.878.273	330.896.693.632	(3.528.589.527)	327.612.878.273

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

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

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

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Ivland	101.661.672.801	-	105.753.944.118	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	8.959.205.065	-	13.589.575.765	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	9.166.183.120	-	8.861.966.115	-
Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	10.920.804.241	-	9.121.616.248	-
Các đối tượng khác	16.028.981.948	(3.482.337.910)	16.698.246.523	(3.482.337.910)
Cộng	146.736.847.175	(3.482.337.910)	154.025.348.769	(3.482.337.910)

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

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	-	142.845.043
Các đối tượng khác	61.427.502	125.177.956
Cộng	61.427.502	268.022.999

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

5. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	58.847.097.998	(11.610.090.002)	58.389.093.703	(10.445.398.028)
Phải thu khác	58.153.615.547	(11.610.090.002)	57.500.910.680	(10.445.398.028)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (1)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (2)	5.496.438.355	-	5.396.712.328	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.786.630.133	(5.786.630.133)	5.786.630.133	(5.786.630.133)
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (3)	13.976.303.684	(5.823.459.869)	13.976.303.684	(4.658.767.895)
Các đối tượng khác	1.106.243.375	-	553.264.535	-
Tạm ứng	693.482.451	-	888.183.023	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	173.482.451	-	368.183.023	-
Cộng	58.847.097.998	(11.610.090.002)	58.389.093.703	(10.445.398.028)

(1) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/03/2026, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

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

(3) Phải thu khác của Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes là khoản tiền mà Công ty nộp thay tiền thuê đất cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 10/HĐH TKD/Cotana-Bemes ngày 19/3/2013 do Công ty chưa làm thủ tục chuyển giao nghĩa vụ chủ đầu tư cùng với trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính về đất đai liên quan đến lô đất VP5 cho Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes.

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

6. Nợ xấu

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 Hòa Lạc Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	1.438.703.877	-	1.938.703.877	500.000.000
<i>Phải thu khác</i>				
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.786.630.133	-	5.786.630.133	-
Công ty CP Sản xuất-XNK BEMES	5.823.459.869	-	4.658.767.895	-
Cộng	15.092.427.912	-	14.427.735.938	500.000.000

7. Hàng tồn kho

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	11.235.585.367	-	10.554.896.385	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	24.323.338.035	-	16.013.310.776	-
Cộng	35.558.923.402	-	26.568.207.161	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/03/2026 bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thi công xây dựng Block XH4, Thi công xây dựng phần ngầm đến cote 0.00(gồm cọc, móng, vách và dầm sàn tầng 1) của Block XH1 thuộc khu nhà ở xã hội- Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Ecogarden Huế, Dự án Cao tốc Hà Giang-Tuyên Quang do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	30.504.700	42.049.528
Chi phí chờ phân bổ	30.504.700	42.049.528
b) Dài hạn	1.413.647.889	1.623.270.935
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	128.117.149	59.850.465
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	112.679.056	148.013.952
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	474.498.125	627.853.426
Cải tạo sửa chữa tại Cụm Ngọc Liệp	210.597.688	230.341.221
Thuê văn phòng	477.792.000	546.048.000
Các khoản chi phí trả trước khác	9.963.871	11.163.871
Cộng	1.444.152.589	1.665.320.463

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

9. 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	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	41.727.811.460	5.026.002.926	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	57.689.284.575
Mua trong năm	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác (*)	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2026	41.727.811.460	5.026.002.926	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	57.689.284.575
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2026	17.213.114.656	4.345.502.926	8.280.310.767	1.361.494.670	1.289.000.000	32.489.423.019
Khấu hao trong năm	306.056.279	30.391.762	-	4.664.752	-	341.112.793
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2026	17.519.170.935	4.375.894.688	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	32.830.535.812
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	24.514.696.804	680.500.000	-	4.664.752	-	25.199.861.556
Tại ngày 31/03/2026	24.208.640.525	650.108.238	-	-	-	24.858.748.763

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 20.904.966.588 VND (tại ngày 31/12/2025 là 21.950.949.907 VND)
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 15.165.475.116 VND (tại ngày 31/12/2025 là 14.997.836.753 VND)

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Số dư ngày 31/03/2026	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	143.968.990	143.968.990
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 31/03/2026	-	143.968.990	143.968.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	3.153.499.999	-	3.153.499.999
Tại ngày 31/03/2026	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND (tại ngày 31/12/2025 là 3.153.499.999 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 143.968.990 VND (tại ngày 31/12/2025 là 57.743.990 VND)

11. Phải trả người bán

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.820.030.618	4.820.030.618	4.820.030.618	4.820.030.618
Tổng công ty cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	5.193.269.788	5.193.269.788	5.193.269.788	5.193.269.788
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731	117.233.731	117.233.731
Công ty CP Nhôm Đô Thành	275.903.961	275.903.961	2.355.019.995	2.355.019.995
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	24.031.056.108	24.031.056.108	3.243.385.301	3.243.385.301
Các đối tượng khác			22.307.782.732	22.307.782.732
Cộng	34.437.494.206	34.437.494.206	38.036.722.165	38.036.722.165

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

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Các đối tượng khác	131.584.643	111.933.832
Cộng	131.584.643	111.933.832

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị tính: VND

	01/01/2026	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/03/2026
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	664.231.431	-	664.231.431	-
Thuế thu nhập cá nhân	376.707.278	288.117.728	560.334.834	104.490.172
Thuế TNDN	2.033.179.593	918.590.153	2.452.540.772	499.228.974
Cộng	3.074.118.302	1.206.707.881	3.677.107.037	603.719.146
b) Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	75.964.054	-	-	75.964.054
Cộng	75.964.054	-	-	75.964.054

14. Chi phí phải trả

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
<i>Ngắn hạn</i>		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	-	458.440.000
Trích trước chi phí lãi vay	-	2.923.333
Các khoản trích trước khác	652.434.461	74.569.560
Cộng	652.434.461	535.932.893

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

15. Phải trả khác	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	32.508.812.687	34.677.539.812
Kinh phí công đoàn	113.194.323	99.501.120
Bảo hiểm xã hội	5.224.630	
Dư có TK 141	-	2.184.678.197
<i>Xi nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam</i>	-	2.160.642.381
<i>Các đối tượng khác</i>	-	24.035.816
Phải trả khác	32.390.393.734	32.363.360.495
<i>Phạm Mạnh Long (1)</i>	25.804.500.000	25.804.500.000
<i>Lê Thị Vân Anh (1)</i>	5.983.500.000	5.983.500.000
<i>Các đối tượng khác</i>	602.393.734	575.360.495
Nhận đặt cọc	-	30.000.000
b) Dài hạn	2.486.910.712	2.486.910.712
Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	2.486.910.712
Cộng	34.995.723.399	37.164.450.524

(1) Là khoản phải trả các cá nhân tiền chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản mà các cá nhân đã ủy thác cho Công ty CP Tập đoàn Cotana góp vốn và chuyển nhượng vốn tại Công ty CP Comaland Đầu tư và Phát triển bất động sản.

(2) Khoản phải trả tiền bán cổ phiếu tại Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland mà ông Đào Ngọc Thanh ủy thác đầu tư và các khoản đầu tư vào các dự án của Công ty.

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

16. Doanh thu chờ phân bổ	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.074.970.797	1.396.734.770
Tiền thuê văn phòng nhận trước	1.074.970.797	1.396.734.770
b) Dài hạn	18.159.123.266	18.159.123.266
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18.159.123.266	18.159.123.266
<i>Công ty TNHH Công nghệ hoá chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	4.596.839.980	4.596.839.980
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana</i>	1.592.151.367	1.592.151.367
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	3.244.302.637	3.244.302.637
<i>Đỗ Văn Bình</i>	2.670.857.495	2.670.857.495
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng ICC BIG</i>	2.231.632.735	2.231.632.735
<i>Các đối tượng khác</i>	3.823.339.052	3.823.339.052
Cộng	19.234.094.063	19.555.858.036

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

17. Vay và nợ thuê tài chính

17. Vay và nợ thuế tại chính	31/03/2026		Trong năm		01/01/2026		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	3.005.320.062	3.005.320.062	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062	
Vay ngắn hạn ngân hàng	3.005.320.062	3.005.320.062	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	3.005.320.062	3.005.320.062	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062	
Cộng	3.005.320.062	3.005.320.062	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062	

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

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

19. Vốn chủ sở hữu

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

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	374.089.820.000	509.724.891	31.043.789.307	94.802.131.737	500.445.465.935
Tăng vốn trong năm trước	37.402.820.000	-	-	-	37.402.820.000
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	30.654.868.860	30.654.868.860
Phân phối các quỹ	-	-	-	(37.402.820.000)	(37.402.820.000)
Số dư tại ngày 01/01/2026	411.492.640.000	509.724.891	37.023.101.829	76.095.555.553	525.121.022.273
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.766.838.558	1.766.838.558
Số dư tại ngày 31/03/2026	411.492.640.000	509.724.891	37.023.101.829	77.862.394.111	526.887.860.831

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 09 - DN

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.822.000	42.248.820.000
Đào Ngọc Thanh	121.028.171.000	121.028.170.000
Đào Thu Thủy	21.488.984.000	21.488.980.000
Các cổ đông khác	226.726.663.000	226.726.670.000
Cộng	411.492.640.000	411.492.640.000

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

	Từ ngày	Từ ngày
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	411.492.640.000	411.492.640.000
Vốn góp đầu năm	411.492.640.000	374.089.820.000
Vốn góp tăng trong năm	-	37.402.820.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	411.492.640.000	411.492.640.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu	-	-

e) Các quỹ của công ty

				Đơn vị tính: VND
Khoản mục	01/01/2026	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	31/03/2026
Quỹ đầu tư phát triển	37.023.101.829	-	-	37.023.101.829
Cộng	37.023.101.829	-	-	37.023.101.829

*** 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.

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/03/2026	01/01/2026
Ngoại tệ các loại:		
USD	543,65	546,95

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hợp đồng xây dựng	27.463.020.489	13.627.805.611
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.810.036.333	2.001.732.669
Cộng	29.273.056.822	15.629.538.280

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	25.033.361.616	11.452.534.913
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	1.221.016.804	626.438.357
Cộng	26.254.378.420	12.078.973.270

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	659.539.123	4.888.971
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.530.000.000	-
Cộng	2.189.539.123	4.888.971

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	51.900.659	1.049.463.596
Cộng	51.900.659	1.049.463.596

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	-	1.056.000.000
Cộng	-	1.056.000.000

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	-	267.195.786
Chi phí khác	6.343.852	2.799.493
Cộng	6.343.852	269.995.279

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	2.883.905.482	1.447.572.135
Chi phí nhân viên quản lý	760.006.926	913.945.951
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	-	1.901.270
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	6.294.828	11.809.129
Chi phí khấu hao TSCĐ	147.177.536	265.181.696
Thuế, phí, lệ phí	47.975.235	33.637.604
Chi phí dự phòng	1.164.691.974	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.393.851	39.058.322
Chi phí bằng tiền khác	708.365.132	182.038.163
Cộng	2.883.905.482	1.447.572.135

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.843.445.865	6.917.313.967
Chi phí nhân công	10.701.699.978	2.580.683.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	341.112.793	433.489.936
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.019.259.836	903.051.353
Chi phí khác bằng tiền	6.343.852	3.852.657.635
Cộng	34.911.862.324	14.687.196.081

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	2.266.067.532	1.844.422.971
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	1.530.000.000	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.760.077.335	1.328.155.218
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	283.629.782
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	2.496.144.867	3.456.207.971
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	499.228.974	691.241.594
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	499.228.974	691.241.594

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	-	13.230.812.135
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	-	(20.495.264.385)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***VIII. Những thông tin khác****1. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan**

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

a) Danh sách các bên liên quan**Bên liên quan**

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana
 Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital
 Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana
 Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Xây dựng Cotana
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana
 Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương

Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam

Công ty CP Tập đoàn Apec Group

Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Công ty Cổ phần Cotana Kiều Lê

Công ty CP Tập đoàn Ecopark

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden

Ông Đào Ngọc Thanh
 Bà Đào Thu Thủy
 Bà Đinh Thị Minh Hằng

Ông Bùi Tiến Hùng
 Ông Nguyễn Đức Quân
 Ông Lê Văn Thành
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Ông Nguyễn Ngọc Tiến
 Ông Phạm Văn Hậu
 Ông Trần Trọng Đại
 Bà Nguyễn Hải Yến
 Ông Lê Văn Đang
 Ông Đào Hồng Sơn

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chi nhánh Công ty
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới bà Đinh Thị Minh Hằng
 - Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
 - Tổ chức có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 - Tổ chức có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
 Phó Tổng giám đốc
 Phó Tổng giám đốc
 Kế toán trưởng
 Trưởng ban kiểm soát
 Thành viên ban kiểm soát
 Thành viên ban kiểm soát

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 31/03/2026

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025
	VND	VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng Cotana	46.044.938	44.789.012
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	79.004.519	80.174.299
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	17.087.157	16.007.967
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1.431.718.235	1.499.130.659
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	15.679.093	25.976.009
Công ty TNHH BMS Thành Nam	29.884.770	34.390.688
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.457.058	74.131.625
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	7.627.748.437	23.727.600
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	4.594.464	4.180.032
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.532.354.677	94.529.420
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.530.000.000	2.565.339.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	-	535.500.000
c) Số dư với các bên liên quan	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	48.241.091	23.285.782
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Đào Thu Thủy	2.641.331.844	2.641.331.844
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.039.194.694	1.039.194.694
Công ty CP Xây dựng Cotana	15.392.912	28.017.975
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.875.514.123	1.864.936.521
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	8.959.205.065	13.589.575.765
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	9.166.183.120	8.861.966.115

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Phải trả người bán

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	4.820.030.618	4.820.030.618
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	3.659.958.547	1.589.634.552
Công ty CP Xây dựng Cotana	51.300.841	25.650.841
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	281.145.803
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	2.240.603	1.531.399
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	453.205.298	261.804.127

Người mua trả tiền trước

Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
----------------------------	-----------	-----------

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.630.668.374	1.643.507.375
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.041.086.210	1.049.283.737
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	645.456.910	650.539.246
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	364.111.950	366.978.951

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	181.200.000	44.000.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	160.200.000	25.000.000
Ông Bùi Tiến Hùng	21.000.000	19.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác	239.400.000	84.505.129
Lê Văn Thành	163.800.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	35.205.129
Ông Trần Trọng Đại	75.600.000	49.300.000
Thu nhập của Ban kiểm soát	136.800.000	125.428.516
Nguyễn Hải Yến	64.800.000	34.055.556
Ông Lê Văn Đang	-	48.172.960
Ông Đào Hồng Sơn	72.000.000	43.200.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2025 do Công ty lập.

Người lập



Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng



Trần Trọng Đại

Hà Nội, ngày 29 tháng 04 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người đại diện theo pháp luật



Đinh Thị Minh Hằng

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA