



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
COTANA GROUP, JSC

Số : 11/2026 CV – CNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên
BCTC Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán
so với cùng kỳ

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 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 năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất năm 2024 đã được kiểm toán là: **12.682.234.894 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán là: **92.239.425.666 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty tăng **79.557.190.772 VNĐ** so với năm 2024. 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	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp	215.802.932.346	99.758.199.877	116.044.732.469
2	Chi phí tài chính	28.630.956.063	12.878.732.926	15.752.223.137
3	Chi phí bán hàng	50.446.942.462	40.014.846.522	10.432.095.940

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính Hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán 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



ĐINH CHỊ MINH HẰNG
TỔNG GIÁM ĐỐC
GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

02 - 03

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

04 - 05

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

06 - 07

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

08

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

09 - 10

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

11 - 50

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên (*)
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan	Thành viên (Miễn nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên (Bỏ nhiệm từ ngày 25/4/2025)

(*) Ông Đoàn Văn Tuấn đã có đơn từ nhiệm và Hội đồng quản trị Công ty đã có Nghị quyết số 02/2026-NQ/HĐQT-CNG ngày 16/3/2026 thông qua việc ghi nhận đơn từ nhiệm của Ông Đoàn Văn Tuấn.

Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 25/12/2025)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 25/12/2025)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc nhân sự
Ông Nguyễn Ngọc Tiến	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 29/12/2025)
Ông Phạm Văn Hậu	Phó Tổng giám đốc (Bỏ nhiệm từ ngày 29/12/2025)
Ông Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 12/3/2025)
Ông Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 29/4/2025)

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ 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. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



Đinh Thị Minh Hằng

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CNG ngày 02/01/2026)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Số: 2803.05-26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 26 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 50, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0148-2023-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Nguyễn Vũ Huy

Kiểm toán viên

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



Mẫu số B 01- DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.061.393.339.872	2.248.727.595.701
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	341.212.913.159	124.640.784.308
1. Tiền	111		217.710.689.283	100.421.784.308
2. Các khoản tương đương tiền	112		123.502.223.876	24.219.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	20.496.639.605	23.708.912.054
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50.838)	(50.028)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		20.496.630.015	23.708.901.654
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		279.800.629.459	414.499.675.122
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	213.134.625.188	335.399.066.866
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	17.986.815.354	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.	55.488.387.583	58.480.122.678
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(11.316.258.700)	(12.268.735.658)
6. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		67.060.034	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8.	1.385.995.259.999	1.641.239.473.068
1. Hàng tồn kho	141		1.385.995.259.999	1.641.239.473.068
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		33.887.897.650	44.638.751.149
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13.	27.290.768.112	27.962.312.158
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		5.659.997.965	15.651.195.143
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.17.	937.131.573	1.025.243.848
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		73.903.061.853	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		35.039.548.043	33.536.543.594
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	31.241.855.496	30.370.493.067
- Nguyên giá	222		78.861.195.237	85.544.451.205
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(47.619.339.741)	(55.173.958.138)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.797.692.547	3.166.050.527
- Nguyên giá	228		4.164.209.537	3.520.016.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(366.516.990)	(353.966.462)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11.	5.823.618.369	-
- Nguyên giá	231		6.452.385.305	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(628.766.936)	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12.	7.110.723.577	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		3.303.599.032	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		3.807.124.545	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	15.955.328.596	16.394.158.180
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		14.309.154.254	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		(337.843.346)	(338.011.697)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		9.354.843.268	10.536.160.761
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13.	2.859.749.688	3.457.080.792
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.14.	6.495.093.580	7.079.079.969
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		2.135.296.401.725	2.309.496.638.236

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 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		1.203.415.673.963	1.462.648.728.058
I. Nợ ngắn hạn	310		858.470.306.682	1.150.534.206.752
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15.	196.799.894.365	406.839.295.574
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16.	203.392.569.145	263.116.679.887
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.17.	22.326.598.952	5.936.374.748
4. Phải trả người lao động	314		5.057.045.017	3.616.100.353
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.18.	94.543.157.162	169.899.496.554
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.19.	1.313.581.414	649.693.322
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.22.	97.339.685.353	81.913.491.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20.	156.649.483.536	144.282.970.428
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21.	2.048.280.257	502.091.158
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		79.000.011.481	73.778.013.262
II. Nợ dài hạn	330		344.945.367.281	312.114.521.306
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.19.	15.581.251.050	15.939.862.680
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.22.	22.501.188.105	15.896.294.615
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20.	305.540.290.669	278.036.579.449
4. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21.	1.322.637.457	2.241.784.562
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		931.880.727.762	846.847.910.178
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.23.	931.880.727.762	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		14.883.012.556	6.315.012.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		70.382.376.211	63.421.645.623
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		155.894.897.376	162.072.877.857
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		93.948.596.681	155.493.344.818
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		61.946.300.695	6.579.533.039
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		278.718.076.728	240.438.829.251
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.135.296.401.725	2.309.496.638.236

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 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

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

Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	880.358.218.652	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		880.358.218.652	595.839.362.733
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	664.555.286.306	496.081.162.856
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		215.802.932.346	99.758.199.877
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	3.317.807.097	4.671.160.725
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	28.630.956.063	12.878.732.926
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		28.554.180.983	12.765.806.911
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	24		1.452.406.391	3.290.328.871
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	50.446.942.462	40.014.846.522
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	27.711.476.388	33.007.848.776
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		113.783.770.921	21.818.261.249
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	5.202.087.190	4.665.914.528
13. Chi phí khác	32	VI.6.	1.959.903.750	7.078.241.256
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		3.242.183.440	(2.412.326.728)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		117.025.954.361	19.405.934.521
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	24.202.542.306	7.702.266.314
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	583.986.389	(978.566.687)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		92.239.425.666	12.682.234.894
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		61.946.300.695	6.644.993.394
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		30.293.124.971	6.037.241.500
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11.	1.504	19

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại tại Thuyết minh số VI.11.

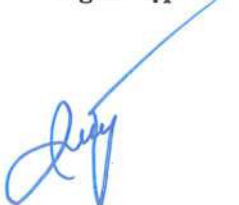
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

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

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

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

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		117.025.954.361	19.405.934.521
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.101.502.418	4.062.170.959
- Các khoản dự phòng	03		(397.902.505)	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		(143.326)	1.527.937
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(5.419.515.467)	(8.091.109.986)
- Chi phí lãi vay	06		28.554.180.983	12.765.806.911
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		142.864.076.464	30.328.527.671
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		131.607.353.969	44.176.182.452
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		242.107.604.016	64.771.420.600
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(315.168.759.641)	(155.239.904.889)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.268.875.150	8.600.858.604
- Tiền lãi vay đã trả	14		(28.555.159.307)	(12.486.292.439)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(7.563.944.375)	(25.763.229.076)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.253.380.363)	(635.519.766)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		164.306.665.913	(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		(5.033.794.455)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.281.000.000	1.688.418.308
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(34.265.507.045)	(29.128.901.654)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		52.002.982.183	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		1.933.462.503	2.422.026.449
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.477.503.386	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		13.807.944.500	36.901.630.000
2. Tiền thu từ đi vay	33		209.768.475.601	307.585.387.295
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(174.249.429.875)	(250.525.529.061)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(13.539.174.000)	(32.138.978.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		35.787.816.226	61.822.509.734

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 50 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025
(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		216.571.985.525	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		143.326	(1.527.937)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	341.212.913.159	124.640.784.308

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 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

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

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 27 lần thay đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp 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 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 đầu 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, 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.

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho 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, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 2. Công ty CP Tư vấn Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, thiết kế
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 (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. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,60% (1)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,12% (2) |
| 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
Hoạt động chính: Quản lý đô thị
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 62,98% (3)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 64,71% (4) |

(1) 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%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,694%.

(2) 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 3,2%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,32%.

(3) 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 %.

(4) 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%.

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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 như sau:

- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Công ty TNHH Kính Thành Nam (*) | Địa chỉ: Số 10, ngõ 205, đường Hồ Ngọc Lâm, Thị Chung, Phường Kinh Bắc, Tỉnh Bắc Ninh
Hoạt động chính: Sản xuất kính
Tỷ lệ phần sở hữu: 0%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 0% |
| 2. Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiều Phú, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |

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. | Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |
| 4. | Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Dịch vụ quản lý Khu đô thị
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30% |
| 5. | Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây lắp
Tỷ lệ phần sở hữu: 45%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 45% |

(*) Trong năm, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Kính Thành Nam theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/5/2025.

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 Bình Hưng, TP 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.

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.

8. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 143 người, (tại ngày 31/12/2024 là 152 người).

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 (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. 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.

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

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)

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 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.

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất 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 của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

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.

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 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.

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)*

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:

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 thuần do thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư**Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư của Công ty là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Số năm

Không thời hạn

05 – 25

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

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. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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, 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 (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)

16. 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.

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 Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

17. 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 phân 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:

- 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;



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)

- 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.

18. 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.

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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)

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 chi 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 tăng 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.

20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

21. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

22. 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.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (hợp 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
217.710.689.283	100.421.784.308
1.116.774.887	2.536.857.348
216.593.914.396	97.884.926.960
123.502.223.876	24.219.000.000
115.307.219.178	24.219.000.000
8.195.004.698	-
341.212.913.159	124.640.784.308

Cộng

(*) Khoản tiền gửi theo các hợp đồng sau:

- Các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, kỳ hạn 3 tháng, trả lãi cuối kỳ có lãi suất là 3,5%-4,0%/năm.

- Các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 1 - 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân được dùng làm tài sản đảm bảo để phát hành bảo lãnh thực hiện hợp đồng số GIZ1BL3180 ngày 30/8/2021, bảo lãnh này có hiệu lực từ ngày phát hành đến hết 06/02/2029.

(**) Các chứng chỉ tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long. Các chứng chỉ tiền gửi này đã được Công ty bán lại tại ngày 15/01/2026.

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	9.590	(50.838)	60.428	10.400	(50.028)
<i>Tổng giá trị cổ phiếu</i>	<i>60.428</i>	<i>9.590</i>	<i>(50.838)</i>	<i>60.428</i>	<i>10.400</i>	<i>(50.028)</i>
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.590	(50.838)	60.428	10.400	(50.028)



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - 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) 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					
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	20.496.630.015	20.496.630.015	23.708.901.654	23.708.901.654	23.708.901.654
Cộng	20.496.630.015	20.496.630.015	23.708.901.654	23.708.901.654	23.708.901.654

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết (i)

	31/12/2025		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	(2.212.402.719)	2.099.475.781	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 Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1.500.000.000	3.795.175.424	5.295.175.424	1.500.000.000	2.358.759.504	3.858.759.504
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(733.569.296)	3.766.430.704	4.500.000.000	(750.176.150)	3.749.823.850
Cộng	10.911.878.500	3.397.275.754	14.309.154.254	12.981.878.500	1.206.913.489	14.188.791.989

(*) Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công ty liên kết được xác định ban đầu bằng giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư.

Đầu tư vào đơn vị khác (i)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô (2)	-	-	59.360.200	-
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(44.769.907)	550.000.000	(47.137.534)
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Hudland thương mại và dịch vụ (3)	-	-	500.000.000	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(293.073.439)	500.000.000	(290.874.163)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	1.984.017.688	(337.843.346)	2.543.377.888	(338.011.697)

(i) Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

- (1) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty TNHH Kinh Thành Nam theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/5/2025.
- (2) Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/5/2025. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô.
- (3) Công ty đã thực hiện thoái toàn bộ phần vốn góp trong Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ theo Nghị quyết HĐQT số 08/2025-NQ/HĐQT-CNG ngày 20/6/2025. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không còn nắm giữ cổ phần tại Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết trong năm**

- Công ty TNHH Kinh Thành Nam: Không phát sinh giao dịch.
- Công ty TNHH BMS Thành Nam: Giao dịch chủ yếu là thuê dịch vụ.
- Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green: Giao dịch chủ yếu là thi công công trình cảnh quan.
- Công ty Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden: Thi công và thuê dịch vụ.
- Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana: Thi công xây dựng.

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				
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	2.685.895.270	-	2.685.895.270	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.721.757.501	-	13.794.801.877	-
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại đỉnh cao Vina	-	-	4.313.766.468	-
Công ty CP Ivland	122.243.875.735	-	231.540.800.026	-
Các đối tượng khác	74.483.096.682	(5.280.024.014)	83.063.803.225	(8.941.954.544)
Cộng	213.134.625.188	(5.280.024.014)	335.399.066.866	(8.941.954.544)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**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 TNHH Phòng cháy và Xây dựng Bắc Trung Nam	6.265.325.260	-	334.358.830	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	142.845.043	-	4.240.115.198	-
Các đối tượng khác	11.578.645.051	(695.851.541)	9.081.582.496	(1.247.426.781)
Cộng	17.986.815.354	(695.851.541)	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.3.

Mẫu số B09 - 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)

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	4.440.000.000	-	19.233.164.712	(901.214.000)
Ông Đoàn Văn Vinh (1)	-	-	18.331.950.712	-
Các đối tượng khác	4.440.000.000	-	901.214.000	(901.214.000)
b) Dài hạn	619.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Văn Hiền	367.000.000	-	-	-
Bà Lê Thùy Trang	252.000.000	-	-	-
Cộng	5.059.000.000	-	19.233.164.712	(901.214.000)

(1) Các khoản Công ty CP Đầu tư và phát triển Bất động sản Cotana Capital cho Đoàn Văn Vinh vay theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng cho vay số 1011/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 10/11/2022 số tiền 5.100.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 9%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 01/5/2023 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2023, thay đổi lãi suất cho vay thành 11,5%/năm. Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 31/12/2024 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/3/2025. Khoản cho vay này đã tắt toán trong tháng 3/2025.

- Hợp đồng cho vay số 0602/2023/HĐV/COTANA CAPITAL-ĐVT ngày 06/02/2023 số tiền 6.040.000.000 đồng, kỳ hạn 6 tháng, lãi suất 11,5%/năm, lãi trả cuối kỳ. Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 22/5/2024 cho vay thêm số tiền 4.220.000.000 đồng, gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/12/2024. Phụ lục hợp đồng số 04 ngày 31/12/2024 gia hạn thời hạn vay đến hết ngày 31/3/2025. Khoản cho vay này đã tắt toán trong tháng 3/2025.

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	55.488.387.583	(5.340.383.145)	58.480.122.678	(1.178.140.333)
Tạm ứng	1.746.247.675		6.233.765.640	(97.899.455)
Cầm cố, ký cược, ký quỹ	200.000.000	-	100.000.000	-
Lãi dự thu	448.657.327	-	133.880.364	-
Phải thu khác	53.093.482.581	(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	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**)	5.396.712.328	-	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	1.932.466.569	(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)
Cộng	55.488.387.583	(5.340.383.145)	58.854.602.678	(1.250.440.333)

(*) Khoản phải thu Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB và Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB về chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Comaland đầu tư và phát triển bất động sản mà Công ty CP Tập đoàn Cotana đã được các cá nhân ủy thác đầu tư và chuyển nhượng vốn góp đầu tư tại Công ty CP Comaland đầu tư và phát triển bất động sản. Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(**) 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 20/4/2018.

(***) 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/HĐHTKD/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.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
Phải thu khách hàng	5.789.024.014	509.000.000	12.515.306.783	3.573.352.239
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	-	527.666.305	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty Phát triển số 1- TNHH 1TV	-	-	1.574.946.164	-

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty TNHH MTV Đầu tư & Phát triển DB	-	-	3.769.375.000	3.188.562.500
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	1.938.703.877	500.000.000	-	-
Các đối tượng khác	1.806.686.104	9.000.000	4.599.685.281	384.789.739
Tạm ứng		-	97.899.455	-
Phải thu khác	5.340.383.145	-	1.080.240.878	-
Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES	4.658.767.895	-	-	-
Các đối tượng khác	681.615.250	-	1.080.240.878	-
Trả trước cho người bán	695.851.541	-	1.247.426.781	-
Phải thu về cho vay	-	-	901.214.000	-
Cộng	11.825.258.700	509.000.000	15.842.087.897	3.573.352.239

8. 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 (i)	1.365.351.698.970	-	1.611.208.311.118	-
Hàng hóa	16.283.697.700	-	13.496.115.203	-
Hàng hóa bất động sản	3.546.695.534	-	13.250.353.901	-
Cộng	1.385.995.259.999	-	1.641.239.473.068	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị khoảng 1.348 tỷ đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

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

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	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 năm	35.836.000	796.000.000	-	-	-	831.836.000	
Đầu tư XDCB hoàn thành	3.131.266.078	-	-	-	-	3.131.266.078	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.494.902.864)	(2.151.455.182)	-	-	(10.646.358.046)	
Số dư ngày 31/12/2025	45.191.853.367	10.323.858.373	20.276.249.863	1.780.233.634	1.289.000.000	78.861.195.237	
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 năm	1.236.235.839	461.993.775	751.328.813	10.626.527	-	2.460.184.954	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.130.543.955)	(1.884.259.396)	-	-	(10.014.803.351)	
Số dư ngày 31/12/2025	17.736.662.119	9.558.078.793	17.444.869.775	1.590.729.054	1.289.000.000	47.619.339.741	
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	27.455.191.248	765.779.580	2.831.380.088	189.504.580	-	31.241.855.496	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.488.394.235 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 25.289.890.050 đồng).

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 21.950.949.907 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 23.264.528.614 đồng).



Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3.153.499.999	366.516.990	3.520.016.989
Chuyển sang từ Hàng hóa BĐS	644.192.548	-	644.192.548
Số dư ngày 31/12/2025	3.797.692.547	366.516.990	4.164.209.537
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	353.966.462	353.966.462
Khấu hao trong năm	-	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	3.797.692.547	-	3.797.692.547

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 399066990.000 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 280.291.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (Tại ngày 31/12/2024: 3.153.499.999 đồng).

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**Bất động sản đầu tư cho thuê**

Khoản mục	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
Nguyên giá	-	6.452.385.305	-	6.452.385.305
Nhà	-	4.915.766.505	-	4.915.766.505
Quyền sử dụng đất	-	1.536.618.800	-	1.536.618.800
Giá trị hao mòn lũy kế	-	628.766.936	-	628.766.936
Nhà	-	628.766.936	-	628.766.936
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	-	-	-	5.823.618.369
Nhà	-	-	-	4.286.999.569
Quyền sử dụng đất	-	-	-	1.536.618.800

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là nhà văn phòng tại Lô CL19-14 (DAH4-23), Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2025 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Mẫu số B09 - 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)

12. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	3.303.599.032	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	3.807.124.545	-
Văn phòng làm việc (Căn liền kề DAH2-29)	3.807.124.545	-
Cộng	7.110.723.577	-

13. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	27.290.768.112	27.962.312.158
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	19.373.289	2.442.499.335
Chi phí nhà mẫu khu OXH1	6.712.674.484	9.904.134.780
Chi phí môi giới bán nhà XH1	1.975.176.301	-
Chi phí môi giới bán nhà XH2	-	1.537.541.866
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	4.961.620.341	3.269.205.667
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	5.907.085.821	6.176.916.411
Chi phí trả trước khác	3.028.163.648	482.190.316
b) Dài hạn	2.859.749.688	3.457.080.792
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	1.246.546.283	2.417.248.927
Chi phí trả trước khác	1.613.203.405	1.039.831.865
Cộng	30.150.517.800	31.419.392.950

14. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (1)	1.882.468.236	2.411.483.894
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (2)	4.612.625.344	4.667.596.075
Cộng (1) + (2)	6.495.093.580	7.079.079.969

Mẫu số B09 - 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)

15. 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	3.243.385.301	3.243.385.301	5.230.975.884	5.230.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731	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	4.720.418.745	4.720.418.745	7.363.862.138	7.363.862.138
Công ty CP Xây dựng thương mại cơ điện Minh Đức	5.599.578.892	5.599.578.892	1.433.449.996	1.433.449.996
Các đối tượng khác	41.750.765.576	41.750.765.576	59.864.195.690	59.864.195.690
Cộng	196.799.894.365	196.799.894.365	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.3.

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
Lê Hoàng Khánh Linh	-	4.971.196.972
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Mã Ngọc Tuấn Đức	8.837.567.365	8.837.637.365
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Tôn Thất Quang Trung	-	8.915.934.123
Nguyễn Duy Dũng	-	10.750.390.132
Lê Anh Phương	6.638.524.821	6.638.524.821
Các đối tượng khác	161.085.342.939	196.171.862.454
Cộng	203.392.569.145	263.116.679.887

b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

Mẫu số B09 - 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. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	1.468.000.489	1.587.232.967
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.774.581.602	3.529.073.764
Thuế thu nhập cá nhân	998.051.180	734.102.336
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	22.326.598.952	5.936.374.748
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	11.527.268
Thuế thu nhập cá nhân	847.640.250	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	937.131.573	1.025.243.848

18. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	9.488.990	10.467.314
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	94.439.797.680	169.874.029.240
Chi phí phải trả khác	93.870.492	15.000.000
Cộng	94.543.157.162	169.899.496.554

(*) Khoản trích trước chi phí của Công trình Dự án nhà ở Camellia; chi phí thi công phần Hạ tầng kỹ thuật dự án Ecogarden Huế; chi phí công trình Dự án nhà ở Dahlia, chi phí công trình Dự án nhà ở IRIS và các công trình khác.

19. Doanh thu chưa thực hiện

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

c) Doanh thu chưa thực hiện là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

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

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

20. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				01/01/2025	
	31/12/2025					
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Vay ngắn hạn	156.649.483.536	156.649.483.536	183.248.232.595	170.881.719.487	144.282.970.428	144.282.970.428
Vay ngắn hạn	49.892.169.536	49.892.169.536	56.446.899.073	128.606.154.748	122.051.425.211	122.051.425.211
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng	2.600.000.000	2.600.000.000	-	1.000.000.000	3.600.000.000	3.600.000.000
Vinaconex (1)	-	-	-	6.400.000.000	6.400.000.000	6.400.000.000
Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng (2)	3.005.320.062	3.005.320.062	38.475.642.696	88.696.105.330	53.225.782.696	53.225.782.696
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (3)	-	-	13.664.097.297	19.609.629.048	5.945.531.751	5.945.531.751
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long (4)	44.286.849.474	44.286.849.474	4.307.159.080	12.900.420.370	52.880.110.764	52.880.110.764
Vay các cá nhân (5)	106.757.314.000	106.757.314.000	126.801.333.522	42.275.564.739	22.231.545.217	22.231.545.217
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 - CN Phú Xuân (6)	6.757.314.000	6.757.314.000	6.801.333.522	2.275.564.739	2.231.545.217	2.231.545.217
Vay các cá nhân (5)	305.540.290.669	305.540.290.669	157.628.735.608	130.125.024.388	278.036.579.449	278.036.579.449
b) Vay dài hạn	300.411.102.324	300.411.102.324	156.970.971.101	120.000.000.000	263.440.131.223	263.440.131.223
Vay dài hạn ngân hàng	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 Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (6)	-	-	25.082.220.352	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế (7)	25.082.220.352	25.082.220.352	-	-	-	-



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)

Vay dài hạn cá nhân (5)	5.129.188.345	5.129.188.345	657.764.507	10.125.024.388	14.596.448.226	14.596.448.226
Cộng	462.189.774.205	462.189.774.205	340.876.968.203	301.006.743.875	422.319.549.877	422.319.549.877

- (1) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-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 Văn 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 07 ngày 26/11/2025, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 30/6/2026.
- (2) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Quỹ hỗ trợ sinh viên tài năng ngành Xây dựng theo hợp đồng vay vốn số 1511/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-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 Văn 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 27/6/2025, thời hạn vay được gia hạn vay đến hết ngày 31/12/2025. Khoản vay đã tất toán trong năm.
- (3) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/1654947/HĐTD ngày 10/12/2025 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 130 tỷ đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng) đã bao gồm toàn bộ dư nợ được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1654947/HĐTD ngày 19/11/2024, với thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (4) Khoản vay giữa Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/6042089/HĐTD ngày 20/12/2024 với Ngân hàng TM CP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, mục đích của khoản vay để thanh toán tiền hàng, thời hạn vay theo từng thỏa thuận cụ thể, lãi suất khoản vay từ 5,2% đến 6,4%/năm, thời hạn từ ngày 20/12/2024 đến ngày 30/12/2025. Khoản vay đã tất toán trong năm.
- (5) Các khoản vay của các cá nhân có kỳ hạn và lãi suất được quy định cụ thể trên từng hợp đồng. Mục đích của các khoản vay là để bổ sung vốn lưu động và không có tài sản đảm bảo.
- (6) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/6/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500 tỷ 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 Vân 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 cố 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/HĐĐB ngày 26/10/2024.

- Hợp đồng tín dụng số 01/2025/10780777/HĐTD ngày 26/3/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 70 tỷ 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 Vân 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 03/4/2025.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2025/10780777/HĐTD ngày 18/09/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 65 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH4 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 4 khu phức hợp Thùy Vân dự án An Vân 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 ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 6,7%/năm và cố định trong vòng 18 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 24 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 3,5%/năm.

(7) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế theo hợp đồng tín dụng số 06/2025-HĐCVDADT/NHCT460-XH ngày 14/7/2025 với tổng giá trị không vượt quá 93 tỷ đồng, mục đích vay để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án Nhà ở xã hội - Khố nhà XH1 thuộc Khu nhà ở xã hội - Chung cư cao tầng OXH1 của Dự án Khu phức hợp Thủy Vân GD2, thuộc khu B-Đô thị mới An Vân Dương thành phố Huế. Thời hạn vay của hợp đồng là 57 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất cho vay được quy định trong từng giấy nhận nợ. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 07/2025/HĐBBĐ/NHCT460-COTANACAPITAL-LR29 ngày 24/7/2025; 07/2025/HĐBBĐ/NHCT460-COTANACAPITAL-LR30 ngày 24/7/2025; 07/2025/HĐBBĐ/NHCT460-COTANACAPITAL-LR31 ngày 24/7/2025; 07/2025/HĐBBĐ/NHCT460-COTANACAPITAL-LR32 ngày 24/7/2025; 07/2025/HĐBBĐ/NHCT460-COTANACAPITAL-LR33 ngày 24/7/2025.

c) Thuyết minh chi tiết về các khoản vay với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

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)***21. Dự phòng phải trả**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	2.048.280.257	502.091.158
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.048.280.257	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	3.370.917.714	2.743.875.720

22. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	97.339.685.353	81.913.491.466
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	735.283.830	643.748.367
Phải trả, phải nộp khác	71.619.601.523	67.013.337.099
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Đào Ngọc Thanh (2)	33.621.113.530	21.985.773.949
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.210.487.993	13.239.563.150
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	24.984.800.000	14.256.406.000
b) Dài hạn	22.501.188.105	15.896.294.615
Chi phí bảo trì căn hộ (4)	18.529.535.909	12.396.363.519
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.971.652.196	3.499.931.096
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	2.389.462.654
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản Thành Nam	-	204.000.000
Khách hàng của Sàn bất động sản Thành Nam	-	6.000.010
Các đối tượng khác	1.484.741.484	900.468.432
Cộng	119.840.873.458	97.809.786.081

(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 Ông Đào Ngọc Thanh bao gồm:

- Khoản hợp tác kinh doanh góp vốn đầu tư dự án xây dựng Block XH3 khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng OXH1 thuộc khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Văn Dương, phường Thủy Vân, thành phố Huế.

- 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.

(3) Là các khoản đặt cọc mua nhà và ký quỹ thi công căn hộ.

(4) Chi phí bảo trì khách hàng nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án.

c) Phải trả khác là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Địa chỉ: Lô CCSA Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Mẫu số B09 - 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)

23. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
Số dư ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	3.637.512.556	52.215.071.079	254.160.077.911	214.589.785.707	836.859.362.144
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	-	-	-	11.964.331.710	(23.826.760.432)	(3.076.527.872)	(14.938.956.594)
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
Giảm khác	-	-	-	(757.757.166)	-	-	(757.757.166)
Số dư ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	6.315.012.556	63.421.645.623	162.072.877.857	240.438.829.251	846.847.910.178
Tăng vốn năm nay (i)	-	-	-	-	-	13.807.944.500	13.807.944.500
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty mẹ (ii)	37.402.820.000	-	-	-	(37.402.820.000)	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	-	61.946.300.695	30.293.124.971	92.239.425.666
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	6.960.730.588	(13.921.461.176)	(514.647.994)	(7.475.378.582)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con (iii)	-	-	8.568.000.000	-	(16.800.000.000)	8.232.000.000	-
Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con (iv)	-	-	-	-	-	(13.539.174.000)	(13.539.174.000)
Số dư ngày 31/12/2025	411.492.640.000	509.724.891	14.883.012.556	70.382.376.211	155.894.897.376	278.718.076.728	931.880.727.762

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

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

- (i) Phần vốn góp của Cổ đông không kiểm soát từ Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital số tiền 13.057.950.000 đồng và Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife số tiền 749.994.500 đồng được thông qua theo các Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.
- (ii) Tăng vốn của Công ty trong năm được thực hiện thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 cho các cổ đông hiện hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025 với tỷ lệ thực hiện quyền 10:1 (Người sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 1 cổ phiếu mới) và Thông báo ngày 08/7/2025 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty CP Tập đoàn Cotana. Trên cơ sở đó, Công ty đã ghi nhận tăng vốn góp của chủ sở hữu và giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với giá trị 37.402.820.000 đồng. Ngày 24/7/2025, Công ty nhận được Quyết định số 926/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận niêm yết bổ sung 3.740.282 cổ phiếu của Công ty CP Tập đoàn Cotana và ngày 8/8/2025, toàn bộ số cổ phiếu này đã được giao dịch theo thông báo số 3490/TB-SGDHN ngày 01/8/2025 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- (iii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2025 của Công ty CP Tập đoàn Cotana và Nghị quyết số 01/2025/NĐ-ĐHĐCĐ/CC Đại hội đồng cổ đông ngày 19/4/2025 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital.
- (iii) Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại các Công ty con:
- Công ty CP Xây dựng Hạ tầng (Công ty con) thực hiện chia cổ tức bằng cổ phiếu theo Quyết định của Đại hội đồng cổ đông số 01/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 16/4/2025. Trong đó Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 91.800 cổ phần tương ứng với giá trị 918.000.000 đồng, các cổ đông không kiểm soát là 88.200 cổ phần tương ứng với giá trị 882.000.000 đồng.
- Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana (Công ty con) thực hiện tăng vốn điều lệ bằng hình thức chi tạm cổ tức năm 2025 bằng cổ phần để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết HĐQT số: 21 -NQ/2025/HĐQT - CIT ngày 21/11/2025 và kế hoạch tài chính năm 2025 được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 02/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CIT ngày 11/4/2025. Trong đó, Cổ tức để trả cho Công ty mẹ là 765.000 cổ phần tương ứng với giá trị 7.650.000.000 đồng, các cổ đông không kiểm soát là 735.000 cổ phần tương ứng với giá trị 7.350.000.000 đồng.
- (iv) Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital cho Cổ đông không kiểm soát với số tiền tiền lượt là 391.975.000 đồng và 13.147.199.000 đồng.

Mẫu số B09 - 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) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.820.000	38.408.020.000
Đào Ngọc Thanh	121.028.170.000	110.025.610.000
Đào Thu Thùy	21.488.980.000	19.535.440.000
Các cổ đông khác	226.726.670.000	206.120.750.000
Cộng	411.492.640.000	374.089.820.000

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

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	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		

24. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán hợp nhất

	31/12/2025	01/01/2025
	USD	USD
a) Ngoại tệ các loại		
USD	1.402,84	1.429,24
	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	29.521.025

Mẫu số B09 - 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)***VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất****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, xây lắp	207.128.563.621	209.206.540.554
Doanh thu cung cấp dịch vụ	33.617.616.937	18.423.471.630
Doanh thu bán hàng hóa	26.622.036.399	22.285.956.404
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	612.990.001.695	345.923.394.145
Cộng	880.358.218.652	595.839.362.733

b) Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp	181.042.101.250	195.230.417.844
Giá vốn cung cấp dịch vụ	27.056.616.399	13.385.344.588
Giá vốn hàng hóa đã bán	25.773.284.341	21.841.841.039
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	430.683.284.316	265.607.091.578
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	16.467.807
Cộng	664.555.286.306	496.081.162.856

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.579.707.397	4.217.270.273
Cổ tức, lợi nhuận được chia	500	550
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	668.680
Lãi nhượng bán cổ phần	-	259.090.000
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	737.955.874	-
Lãi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	143.326	-
Lãi thoái vốn khỏi Công ty con	-	114.470.185
Doanh thu tài chính khác	-	79.661.037
Cộng	3.317.807.097	4.671.160.725

4. Chi phí tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	28.554.180.983	12.765.806.911
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	(167.541)	77.153.133
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	-	1.527.937

Mẫu số B09 - 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)

Chi phí tài chính khác	76.942.621	34.244.945
Cộng	28.630.956.063	12.878.732.926

b) Chi phí tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định	649.445.305	2.590.566.153
Thanh lý công cụ dụng cụ	669.552.002	-
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	1.601.133.466	695.486.246
Hoàn nhập trích trước chi phí bảo hành	1.552.534.997	1.198.837.432
Thu nhập từ xóa nợ	209.377.344	-
Các khoản thu nhập khác	520.044.076	181.024.697
Cộng	5.202.087.190	4.665.914.528

b) Thu nhập với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	426.216.007	4.191.987.323
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	-	2.460.277.083
Các khoản chi phí khác	1.533.687.743	425.976.850
Cộng	1.959.903.750	7.078.241.256

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	50.446.942.462	40.014.846.522
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.997.478.549	27.965.592.666
Chi phí bằng tiền khác	8.449.463.913	12.049.253.856
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	35.103.092.123	33.305.702.984
Chi phí nhân viên quản lý	16.710.620.971	15.038.054.317
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	57.625.563	65.435.871
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	1.334.568.806	1.872.045.541
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.575.970.047	2.792.346.487
Thuế, phí, lệ phí	315.135.244	680.463.163
Chi phí dự phòng	6.366.838.777	2.891.115.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	805.589.689	1.122.551.144
Chi phí bằng tiền khác	7.936.743.026	8.843.691.096

Mẫu số B09 - 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 khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(7.391.615.735)	(297.854.208)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(7.391.615.735)	(297.854.208)

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	126.292.890.297	143.121.439.393
Chi phí nhân công	69.817.417.588	76.991.838.705
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.101.502.418	4.049.860.125
Chi phí dịch vụ mua ngoài	234.827.965.414	164.365.030.964
Chi phí khác bằng tiền	22.725.281.826	23.390.619.906
Cộng	456.765.057.543	411.918.789.093

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	23.713.947.547	7.366.131.420
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	488.594.759	336.134.894
Cộng	24.202.542.306	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	1.144.932.929	1.039.727.267
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(560.946.540)	(2.018.293.954)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	583.986.389	(978.566.687)

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	(Trình bày lại) VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	61.946.300.695	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:	(3.065.486.886)	(5.979.312.522)
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.065.486.886)	(5.979.312.522)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	(3.065.486.886)	(5.979.312.522)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	58.880.813.809	665.680.872
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	39.156.474	34.359.985

Mẫu số B09 - 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)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)

1.504

19

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2024 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2025 của Công ty. Số trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm 2025 được ước tính giả định theo tỷ lệ đã trích cho năm 2024.

(**) Do trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 Công ty đã tạm ước tính số trích quỹ khen thưởng phúc lợi nhưng số liệu trích quỹ được công bố chính thức theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/4/2025 khác với số đã công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 nên Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Cụ thể như sau:

	Năm 2024		
	Số trước điều chỉnh VND	Số Điều chỉnh VND	Số sau điều chỉnh VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.644.993.394	-	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)	(5.225.947.295)	(5.979.312.522)
<i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>	(753.365.227)	(5.225.947.295)	(5.979.312.522)
- Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(753.365.227)	(5.225.947.295)	(5.979.312.522)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.891.628.167		665.680.872
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	34.359.985		34.359.985
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	171		19

Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo này. Do đó, lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong tương lai		
- Lãi cho vay, tiền gửi nhập gốc	351.038.787	2.971.950.712
- Lãi vay nhập gốc	4.351.178.602	160.878.614
- Chuyển ghi nhận từ Hàng hoá BĐS sang Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư	9.833.010.021	-
- Bù trừ công nợ phải trả với thoái vốn tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	-
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	209.768.475.601	307.585.387.295

Mẫu số B09 - 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. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

174.249.429.875 250.525.529.061

VIII Những thông tin khác**1. Các cam kết**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất với Nhà nước nhằm mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các địa phương mà Công ty có cơ sở kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo các quy định hiện hành.

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

3. 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 Kính Thành Nam
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
 Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 Công ty CP Tập đoàn Ecopark
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TDH Ecoland
 Công ty CP Bất động sản Ecopark - Nomura
 Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex
 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
 Ông Đào Ngọc Thanh

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Ông Đào Ngọc Thanh là chủ tịch HĐQT
 đến ngày 26/7/2024
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương
 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
 Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn

Mẫu số B09 - DN/HN

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

Bà Đào Thu Thủy
Ông Bùi Tiến Hùng
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Ông Nguyễn Đức Quân

Ông Đoàn Văn Tuấn

Ông Lê Văn Thành

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

Bà Đinh Thị Minh Hằng

Ông Nguyễn Ngọc Tiến

Ông Phạm Văn Hậu

Ông Châu Trần Minh Khôi

Ông Trần Văn Chính

Ông Trần Trọng Đại

Bà Nguyễn Hải Yến

Ông Lê Văn Đang

Ông Đào Hồng Sơn

Bà Đặng Thu Vịnh

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT

Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày
25/4/2025)

Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày
25/4/2025)

Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
(Miễn nhiệm từ ngày 25/12/2025)

Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày
25/12/2025)

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính

Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày
29/12/2025)

Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày
29/12/2025)

Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm ngày
12/3/2025)

Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày
29/4/2025)

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 năm, 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 Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	11.319.467.435	2.068.802.092
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	21.273.465.507
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	162.000.000	330.834.259
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	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	20.364.839.117	15.088.814.871
Công ty CP Xây dựng Cotana	900.861.123	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	18.383.146
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	34.335.514	-

Mẫu số B09 - 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)***Góp vốn**

Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	1.200.000.000
--	---	---------------

Nhận vốn góp vào Công ty con

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	997.500.000	-
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.161.250.000	4.987.500.000
Đinh Thị Minh Hằng	3.069.660.000	1.358.120.000
Nguyễn Thị Thu Hương	11.370.000	26.240.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	386.340.000	-

Chuyển nhượng vốn góp

Ông Trần Trọng Đại	-	600.000.000
--------------------	---	-------------

Nhận các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	2.133.128.152	19.085.384.503
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	8.368.000.000
Bà Đặng Thu Vịnh	2.783.430.928	2.528.144.363

Trả vay

Bà Đinh Thị Minh Hằng	973.300.000	1.340.000.000
Ông Đào Ngọc Thanh	10.717.719.900	25.200.000.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	1.000.000.000	-

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.161.250.000	4.987.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	997.500.000	-
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	386.349.000	-
Đinh Thị Minh Hằng	1.066.679.000	1.358.136.000
Nguyễn Thị Thu Hương	11.374.000	26.250.000

Lãi đi vay

Ông Đào Ngọc Thanh	1.603.924.373	4.546.403.433
Bà Đặng Thu Vịnh	2.929.927.293	2.661.204.593
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	299.999.997	-

Thu nhập khác

Bà Đinh Thị Minh Hằng	656.000.000	-
-----------------------	-------------	---

b) Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu 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	1.865.656.328
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	130.250.216	1.185.899.748

Mẫu số B09 - DN/HN

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

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

Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	12.445.028
Công ty CP Xây dựng Cotana	28.017.975	935.686.262
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	-	228.812.330
Bà Đào Thu Thủy	2.641.331.844	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.721.757.501	13.794.801.877
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	141.999.259	6.466.000
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	8.964.000	7.598.472
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	303.637.104	-
Tạm ứng		
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	121.100.000
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.676.117.175
Ông Trần Trọng Đại	26.619.060	23.130.217
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	-	15.000.000
Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Phải trả người bán		
Công ty TNHH Kính Thành Nam	-	2.070.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	3.582.693.226
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	288.445.803
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	4.720.418.745	7.363.862.138
Công ty CP Xây dựng Cotana	25.650.841	-
Người mua trả tiền trước		
Bà Đào Thu Thủy	-	1.500.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	-
Ông Đào Ngọc Thanh	300.000.000	300.000.000
Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	36.108.024.242	24.348.236.603
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
Bà Đinh Thị Minh Hằng	6.757.314.000	8.373.300.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	2.600.000.000	3.600.000.000
Doanh thu chưa thực hiện		
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.049.283.737	1.082.073.841

Mẫu số B09 - 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) 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:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	83.200.000	91.000.000
Ông Bùi Tiến Hùng	83.200.000	91.000.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác	1.562.889.325	1.688.594.057
Ông Đoàn Văn Tuấn	597.142.858	420.120.887
Bà Đinh Thị Minh Hằng	231.723.200	97.411.800
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	261.620.066	123.409.975
Ông Châu Trần Minh Khôi	62.733.334	463.642.524
Ông Trần Văn Chính	132.167.521	357.972.079
Ông Trần Trọng Đại	277.502.346	226.036.792
Thu nhập của Ban kiểm soát	620.996.145	525.466.114
Nguyễn Hải Yến	227.243.371	186.814.768
Ông Lê Văn Đăng	121.100.000	177.941.200
Ông Đào Hồng Sơn	272.652.774	160.710.146
Cộng	2.267.085.470	2.305.060.171

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

 Phó Tổng giám đốc
 CÔNG TY
 CỔ PHẦN
 TẬP ĐOÀN
 COTANA
 ĐINH THỊ MINH HẰNG

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