

Số: 04/2026 CV – CNG

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

Kính gửi:

· UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
· SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

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

Thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin, của tổ chức niêm yết theo quy định của thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 và quy chế 325/QĐ-SGDHN. Công ty chúng tôi, xin gửi Quý cơ quan giải trình số liệu biến động lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý IV năm 2025 của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý IV năm 2024 là: **1.802.122.971 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý IV năm 2025 là: **3.241.613.068 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý IV năm 2025 của công ty mẹ tăng **1.439.490.097 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng do khối lượng hoàn thành của các hợp đồng xây dựng tăng so với cùng kỳ. Từ các nguyên nhân chủ yếu trên dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý IV/2025	Quý IV/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.380.996.684	5.538.181.814	2.842.814.870
2	Doanh thu hoạt động tài chính	452.568.521	5.402.769	447.165.752
3	Chi phí tài chính	233.767.119	895.281.181	(661.514.062)
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.516.085.077	2.304.989.898	1.211.095.179
5	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.728.059.297	532.088.320	1.195.970.977

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

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

01 - 02

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

03 - 04

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

05 - 06

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

07 - 36

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		301.773.932.561	371.855.712.545
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		75.454.924.161	9.840.821.315
1. Tiền	111	V.1.	35.366.704.983	9.840.821.315
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.088.219.178	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	9.300	10.400
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.128)	(50.028)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		200.199.633.827	336.054.748.731
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	154.025.348.769	275.189.947.670
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	268.022.999	11.171.960.206
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	60.333.997.997	62.085.149.666
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(14.427.735.938)	(12.392.308.811)
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	26.001.351.691	25.790.360.003
1. Hàng tồn kho	141		26.001.351.691	25.790.360.003
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		118.013.582	169.772.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8.	42.049.528	56.732.316
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.13.	75.964.054	113.039.780
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		357.485.966.060	332.452.090.292
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	204.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	-	204.000.000
II. Tài sản cố định	220		28.353.361.555	29.780.243.491
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	25.199.861.556	26.614.192.964
- Nguyên giá	222		57.689.284.575	68.592.344.803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.489.423.019)	(41.978.151.839)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.153.499.999	3.166.050.527
- Nguyên giá	228		3.297.468.989	3.297.468.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(143.968.990)	(131.418.462)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.	327.509.333.570	301.360.520.265
1. Đầu tư vào công ty con	251		318.000.797.444	289.468.497.444
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		10.911.878.500	12.981.878.500
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.984.017.688	2.543.377.888
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.387.360.062)	(3.633.233.567)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.623.270.935	1.107.326.536
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	1.623.270.935	1.107.326.536
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		659.259.898.621	704.307.802.837

(Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		134.410.548.057	203.862.336.902
I. Nợ ngắn hạn	310		113.861.962.137	182.661.985.986
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11.	38.036.722.165	53.535.336.662
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12.	111.933.832	2.161.247.833
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13.	3.080.032.412	2.410.615.558
4. Phải trả người lao động	314		2.082.034.424	1.514.055.184
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	644.159.560	79.143.380
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16.	1.396.734.770	732.846.678
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15.	36.723.277.464	42.658.833.742
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17.	3.005.320.062	55.457.327.913
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28.781.747.448	24.112.579.036
II. Nợ dài hạn	330		20.548.585.920	21.200.350.916
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16.	18.159.123.266	18.600.888.252
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.15.	2.389.462.654	2.599.462.664
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.17.	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		524.849.350.564	500.445.465.935
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.18.	524.849.350.564	500.445.465.935
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. Quỹ đầu tư phát triển	418		37.023.101.829	31.043.789.307
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		75.823.883.844	94.802.131.737
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.437.301.393	35.009.006.513
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		30.386.582.451	59.793.125.224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		659.259.898.621	704.307.802.837

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc

Đinh Thị Minh Hằng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

năm 2025

Đơn vị tính: VND

**LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
CUỐI QUÝ NÀY**

Chi tiêu	Mã Thuyết minh	QUÝ IV		Năm trước	Năm nay	Năm trước
		Năm nay	Năm trước			
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01 VI.1.	57.113.062.047	53.749.344.636	138.866.215.396	163.278.360.280	
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02	-	-	-	-	
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10	57.113.062.047	53.749.344.636	138.866.215.396	163.278.360.280	
4 Giá vốn hàng bán	11 VI.2.	48.732.065.363	48.211.162.822	122.695.583.661	151.572.715.884	
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	8.380.996.684	5.538.181.814	16.170.631.735	11.705.644.396	
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21 VI.3.	452.568.521	5.402.769	28.447.651.832	67.081.425.259	
7 Chi phí tài chính	22 VI.4.	233.767.119	895.281.181	1.747.481.867	1.867.227.234	
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23	39.963.290	895.281.181	1.993.354.272	4.935.936.533	
8 Chi phí bán hàng	25	-	-	-	-	
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26 VI.7.	3.516.085.077	2.304.989.898	11.166.994.308	15.686.911.479	
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	5.083.713.009	2.343.313.504	31.703.807.392	61.232.930.942	
11 Thu nhập khác	31 VI.5.	2	(9.090.909)	1.833.017.862	109.995.770	
12 Chi phí khác	32 VI.6.	114.040.646	11.304	327.948.720	173.274.885	
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	(114.040.644)	(9.102.213)	1.505.069.142	(63.279.115)	

14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	4.969.672.365	2.334.211.291	33.208.876.534	61.169.651.827
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9. 1.728.059.297	532.088.320	2.822.294.083	1.376.526.603
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	3.241.613.068	1.802.122.971	30.386.582.451	59.793.125.224

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám Đốc



Kế toán trưởng


Trần Trọng Đại

Người lập



Vũ Anh Quý

Đinh Thị Minh Hằng

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.208.876.534	61.169.651.827
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.588.663.241	2.572.190.602
- Các khoản dự phòng	03		1.789.554.722	2.889.488.015
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(374.338)	15.001
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(30.666.774.801)	(67.160.752.349)
- Chi phí lãi vay	06		1.993.354.272	4.935.936.533
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.913.299.630	4.406.529.629
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		134.060.763.503	10.640.580.461
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(210.991.688)	17.448.905.852
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(20.815.403.874)	(40.474.920.740)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(501.261.611)	545.032.063
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.993.354.272)	(4.775.057.919)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.605.839.615)	(87.041.728)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.313.529.410)	(299.592.727)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		115.533.682.663	(12.595.565.109)
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		(292.836.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.950.552.002	81.481.482
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7.900.000.000
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(28.132.300.000)	(66.568.370.000)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		559.360.200	4.006.090.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.447.277.494	66.821.666.579
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.532.053.696	12.240.868.061
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		38.605.272.001	85.999.480.453
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(91.057.279.852)	(87.968.550.237)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(52.452.007.851)	(1.969.069.784)

(Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

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

(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		65.613.728.508	(2.323.766.832)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.840.821.315	12.164.603.148
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		374.338	(15.001)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	75.454.924.161	9.840.821.315

Hà Nội, ngày 29 tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập biểu

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đình Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 07 đến trang 36 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

I. 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 01/6/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND Thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 26 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***5. Cấu trúc doanh nghiệp****a) Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp:**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích
1.	Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
2.	Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
3.	Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	51%	51%
4.	Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (i)	CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	71,12%	65,60%
5.	Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife (ii)	DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	55%	53,53%

(i) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 65,60%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 1,632%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 2,423% và tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 1,694%.

Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3,20%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75%, và quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,32%.

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty con - Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife theo Nghị quyết HĐQT số 10/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/12/2024. Tại ngày 31/12/2025, Công ty đã góp 900.000.000 đồng bằng tiền và một chiếc xe ô tô con 7 chỗ ngồi biển kiểm soát 30A-232.05 nhãn hiệu TOYOTA Fortuner màu đen được định giá 400.000.000 đồng.

Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 53,53%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52,00%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1,530%.

Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 55,00%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 52,00%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 3,00%.

Mẫu số B09 - DN

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

STT	Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
1.	Công ty TNHH Kính Thành Nam (*)	KCN Tiên Sơn, Thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh	Sản xuất kính	0%	0%
2.	Công ty TNHH BMS Thành Nam	Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiêu Phú, Tp. Hà Nội	Sản xuất cốt thép	25,09%	25,09%
3.	Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Kiến trúc cảnh quan	20,68%	20,68%
4.	Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, TP Huế.	Dịch vụ quản lý khu đô thị	30%	30%
5.	Công ty CP Xây dựng Cotana	Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội	Xây lắp	45%	45%

(*) Trong kỳ, 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.

c) Danh sách các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

Công ty có 01 chi nhánh là Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana, địa chỉ tại số 2-4-6 đường số 7, khu dân cư Conic, đường Nguyễn Văn Linh, xã Bình Hưng, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

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

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

7. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 52 người (tại ngày 31/12/2024: 60 người).

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

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở, mục đích lập Báo cáo tài chính giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập là báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.5) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

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

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

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

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Việc xác định giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Trường hợp tại ngày kết thúc kỳ kế toán thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của chứng khoán là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

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

Đầu tư vào công ty con

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các

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

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

kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 31/12/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

7. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ

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

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

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

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

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty 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.

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

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán bất động sản, doanh thu xây dựng, cho thuê văn phòng, doanh thu cung cấp dịch vụ khác và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, cổ tức.

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

1. Tiền	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	416.943.873	229.806.702
Tiền gửi ngân hàng	34.949.761.110	9.611.014.613
Các khoản tương đương tiền	40.088.219.178	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng	40.088.219.178	-
Cộng	75.454.924.161	9.840.821.315

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

2. Các khoản đầu tư tài chính**a) Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn****a1) Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2025		01/01/2025		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)
<i>GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An</i>	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)
Cộng	60.428	9.300	(51.128)	60.428	10.400	(50.028)

b) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**Đầu tư vào công ty con**

Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana

Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản

Cotana Capital (1)

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại

Cotana

Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife (2)

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty TNHH Kính Thành Nam (3)

	31/12/2025		01/01/2025		Giá trị ghi sổ
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
	318.000.797.444	-	316.700.797.444	289.468.497.444	289.468.497.444
	6.781.860.332	-	6.781.860.332	6.781.860.332	6.781.860.332
	4.463.000.000	-	4.463.000.000	4.463.000.000	4.463.000.000
	299.555.310.000	-	299.555.310.000	272.323.010.000	272.323.010.000
	5.900.627.112	-	5.900.627.112	5.900.627.112	5.900.627.112
	1.300.000.000	-	1.300.000.000	-	-
	10.911.878.500	(3.049.348.365)	7.862.530.135	12.981.878.500	(3.295.221.870)
	-	-	-	2.070.000.000	(737.955.874)
					9.686.656.630
					1.332.044.126

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.252.691.504)	2.059.186.996	4.311.878.500	(1.807.089.847)	2.504.788.653
Công ty CP Kiến trúc và Cảnh quan Cotana Green	600.000.000		600.000.000	600.000.000	-	600.000.000
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000		1.500.000.000	1.500.000.000	-	1.500.000.000
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(796.656.861)	3.703.343.139	4.500.000.000	(750.176.149)	3.749.823.851
Đầu tư vào đơn vị khác	1.984.017.688	(338.011.697)	1.646.005.991	2.543.377.888	(338.011.697)	2.205.366.191
Công ty CP Thương mại và Xây dựng Kinh Đô (4)			-	59.360.200	-	59.360.200
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(47.137.534)	502.862.466	550.000.000	(47.137.534)	502.862.466
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688		534.017.688	534.017.688	-	534.017.688
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ (5)			-	500.000.000	-	500.000.000
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(290.874.163)	209.125.837	500.000.000	(290.874.163)	209.125.837
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000		400.000.000	400.000.000	-	400.000.000
Cộng	330.896.693.632	(3.387.360.062)	326.209.333.570	304.993.753.832	(3.633.233.567)	301.360.520.265

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty con, công ty liên kết**

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

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

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

Thông tin bổ sung khác

(1) Trong kỳ, Công ty đã mua thêm 2.723.230 cổ phần của Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital với số tiền là 27.232.300.000 đồng theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025. Tại ngày 30/6/2025, Công ty nắm giữ 29.955.531 cổ phần, tương đương 59,85% vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital.

(2) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty con - Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife theo Nghị quyết HĐQT số 10/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/12/2024.

(3) Trong kỳ, 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.

(4) Trong kỳ, 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.

(5) Trong kỳ, 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.

3. Phải thu của khách hàng

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Ivland	105.753.944.118	-	223.255.070.136	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.589.575.765	-	13.662.620.141	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	8.861.966.115	-	10.224.273.006	-
Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	9.121.616.248	-	2.465.441.921	-
Các đối tượng khác	16.698.246.523	(3.982.337.910)	25.582.542.466	(6.434.096.496)
Cộng	154.025.348.769	(3.982.337.910)	275.189.947.670	(6.434.096.496)

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	3.425.701.358
Công ty CP Đầu tư sinh thái Đại Dương	142.845.043	4.240.115.198
Các đối tượng khác	125.177.956	3.506.143.650
Cộng	268.022.999	11.171.960.206
b) Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.2.		

5. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	Đơn vị tính: VND			
a) Ngắn hạn	60.333.997.997	(10.445.398.028)	62.085.149.666	(5.958.212.315)
Phải thu khác	57.500.910.680	(10.445.398.028)	56.329.337.440	(5.958.212.315)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (1)	18.929.875.000	-	18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (1)	12.858.125.000	-	12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (2)	5.396.712.328	-	5.000.000.000	-
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.786.630.133	(5.786.630.133)	5.958.212.315	(5.958.212.315)
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (3)	13.976.303.684	(4.658.767.895)	12.973.709.486	-
Các đối tượng khác	553.264.535	-	609.415.639	-
Tạm ứng	2.833.087.317	-	5.755.812.226	-
Xí nghiệp 10	-	-	1.173.826.081	-
Xí nghiệp XD số 2	-	-	1.046.701.337	-
Đình Thị Minh Hằng	-	-	1.676.117.175	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	2.313.087.317	-	1.339.167.633	-
b) Dài hạn	-	-	204.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	204.000.000	-
Cộng	60.333.997.997	(10.445.398.028)	62.289.149.666	(5.958.212.315)

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

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

6. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
<i>Phải thu khách hàng</i>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	-	527.666.305	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Hudland	-	-	295.673.800	-
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	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và 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	-	-	-
Các đối tượng khác	-	-	1.411.363.694	-
<i>Phải thu khác</i>				
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.786.630.133	-	5.958.212.315	-
Công ty CP Sản xuất-XNK BEMES	4.658.767.895	-	-	-
Cộng	14.427.735.938	-	15.580.871.311	3.188.562.500

Mẫu số B 09 - DN

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

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

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá	10.554.896.385	-	10.065.609.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	15.446.455.306	-	15.724.750.348	-
Cộng	26.001.351.691	-	25.790.360.003	-

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2025 bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang thi công xây dựng Block XH4, Thi công xây dựng phần ngầm đến cote 0.00(gồm cọc, móng, vách và dầm sàn tầng 1) của Block XH1 thuộc khu nhà ở xã hội- Chung cư cao tầng OXH1 thuộc dự án Ecogarden Huế, Dự án Cao tốc Hà Giang-Tuyên Quang do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

8. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	42.049.528	56.732.316
Chi phí trả trước ngắn hạn chờ phân bổ	42.049.528	56.732.316
b) Dài hạn	1.623.270.935	1.107.326.536
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	97.499.222	87.141.360
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	148.013.953	289.353.536
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	407.783.645	730.831.640
Cải tạo sửa chữa tại Cụm Ngọc Liệp	230.341.221	-
Chi phí thuê văn phòng chờ phân bổ	546.048.000	-
Chi phí trả trước khác chờ phân bổ	193.584.894	-
Cộng	1.665.320.463	1.164.058.852

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2025	41.691.975.460	12.724.905.790	11.520.304.131	1.366.159.422	1.289.000.000	68.592.344.803	
Mua trong năm	35.836.000	257.000.000	-	-	-	292.836.000	
Tăng khác	-	539.000.000	-	-	-	539.000.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.306.902.864)	(2.151.455.182)	(188.000.000)	-	(10.646.358.046)	
Giảm khác (*)	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)	
Số dư ngày 31/12/2025	41.727.811.460	5.214.002.926	8.280.310.767	1.178.159.422	1.289.000.000	57.689.284.575	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2025	15.991.019.791	12.095.072.227	11.252.191.678	1.350.868.143	1.289.000.000	41.978.151.839	
Khấu hao trong năm	1.222.094.865	337.809.902	916.667	15.291.279	-	1.576.112.713	
Tăng khác	-	38.500.000	-	-	-	38.500.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	(7.942.543.955)	(1.884.259.396)	(188.000.000)	-	(10.014.803.351)	
Giảm khác	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)	
Số dư ngày 31/12/2025	17.213.114.656	4.528.838.174	8.280.310.767	1.178.159.422	1.289.000.000	32.489.423.019	
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2025	25.700.955.669	629.833.563	268.112.453	15.291.279	-	26.614.192.964	
Tại ngày 31/12/2025	24.514.696.804	685.164.752	-	-	-	25.199.861.556	

(*) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty con - Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife bằng tài sản là một xe ô tô.

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 21.950.949.908 VND (tại ngày 31/12/2024 là 23.264.528.614 VND)

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 13.688.982.207 VND (tại ngày 31/12/2024 là 21.370.736.889 VND)

Mẫu số B 09 - DN

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

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

10. Tăng, giảm Tài sản cố định vô hình	Đơn vị tính: VND		
	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2025	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Số dư ngày 31/12/2025	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2025	-	131.418.462	131.418.462
Khấu hao trong năm	-	12.550.528	12.550.528
Số dư ngày 31/12/2025	-	143.968.990	143.968.990
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	3.153.499.999	-	3.153.499.999
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 VND (tại ngày 31/12/2024 là 3.153.499.999 VND)			
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 143.968.990 VND (tại ngày 31/12/2024 là 57.743.990 VND)			

11. Phải trả người bán

a) Ngắn hạn	Đơn vị tính: VND			
	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	5.193.269.788	5.193.269.788	13.958.164	13.958.164
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.820.030.618	4.820.030.618	676.169.664	676.169.664
Công ty Cổ phần bê tông Thương mại và Dịch vụ Thừa thiên Huế	3.079.762.778	3.079.762.778	1.814.818.849	1.814.818.849
Công ty Cổ phần HQ WIN	658.602.679	658.602.679	336.878.895	336.878.895
Công ty Kính Thành Nam	-	-	2.070.000.000	2.070.000.000
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 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	3.466.106.807	3.466.106.807
Các đối tượng khác	18.569.417.275	18.569.417.275	29.443.862.579	29.443.862.579
Cộng	38.036.722.165	38.036.722.165	53.535.336.662	53.535.336.662

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

12. Người mua trả tiền trước

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Đào Thu Thủy	-	1.500.000.000
Nguyễn Nam Anh		502.200.000
Các đối tượng khác	111.933.832	159.047.833
Cộng	111.933.832	2.161.247.833

13. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2025
a) Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	1.347.402.635	2.183.736.448	2.866.907.652	664.231.431
Thuế thu nhập cá nhân	240.573.688	720.384.354	584.250.764	376.707.278
Thuế TNDN	822.639.235	2.822.294.083	1.605.839.615	2.039.093.703
Thuế tài nguyên	-			-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	142.025.281	142.025.281	-
Cộng	2.410.615.558	5.868.440.166	5.199.023.312	3.080.032.412
b) Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113.039.780	2.560.554.776	2.523.479.050	75.964.054
Cộng	113.039.780	2.560.554.776	2.523.479.050	75.964.054

14. Chi phí phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn		
Trích trước chi phí tiền điện tháng 12	74.569.560	79.143.380
Chi phí phải trả khác	2.923.333	-
Trích trước chi phí bảo hành công trình	566.666.667	-
Cộng	644.159.560	79.143.380

Mẫu số B 09 - DN

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

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

15. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	36.723.277.464	42.658.833.742
Kinh phí công đoàn	99.501.120	87.795.120
Dư có TK 138	-	105.584.967
Dư có TK 141	4.132.967.791	5.097.889.379
<i>Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam</i>	<i>2.160.642.381</i>	<i>4.391.656.876</i>
<i>Nguyễn Văn Dân</i>	<i>-</i>	<i>479.917.104</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>1.972.325.410</i>	<i>226.315.399</i>
Phải trả khác	32.490.808.553	37.367.564.276
<i>Phạm Mạnh Long (1)</i>	<i>25.804.500.000</i>	<i>25.804.500.000</i>
<i>Lê Thị Vân Anh (1)</i>	<i>5.983.500.000</i>	<i>5.983.500.000</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>702.808.553</i>	<i>5.579.564.276</i>
b) Dài hạn	2.389.462.654	2.599.462.664
Đào Ngọc Thanh (2)	2.389.462.654	2.389.462.654
Công ty CP 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
Cộng	39.112.740.118	45.258.296.406

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

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

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

16. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.396.734.770	732.846.678
Tiền thuê văn phòng nhận trước	1.396.734.770	732.846.678
b) Dài hạn	18.159.123.266	18.600.888.252
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18.159.123.266	18.600.888.252
<i>Công ty TNHH Công nghệ hoá chất và môi trường Vũ Hoàng</i>	<i>4.596.839.980</i>	<i>4.637.155.988</i>
<i>Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana</i>	<i>1.592.151.367</i>	<i>1.643.507.375</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam</i>	<i>3.244.302.637</i>	<i>3.346.746.637</i>
<i>Đỗ Văn Bình</i>	<i>2.670.857.495</i>	<i>2.754.321.793</i>
<i>Công ty CP Đầu tư Xây dựng ICC BIG</i>	<i>2.231.632.735</i>	<i>2.274.319.811</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>3.823.339.052</i>	<i>3.944.836.648</i>
Cộng	19.555.858.036	19.333.734.930

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***17. Vay và nợ thuế tài chính**

	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
a) Vay ngắn hạn	3.005.320.062	3.005.320.062	38.605.272.001	91.057.279.852	55.457.327.913	55.457.327.913	
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	3.005.320.062	3.005.320.062	38.561.252.479	88.781.715.113	53.225.782.696	53.225.782.696	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	3.005.320.062	3.005.320.062	38.561.252.479	88.781.715.113	53.225.782.696	53.225.782.696	
<i>Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả</i>	-	-	44.019.522	2.275.564.739	2.231.545.217	2.231.545.217	
Đặng Thị Lê Anh	-	-	20.809.726	1.075.747.214	1.054.937.488	1.054.937.488	
Lương Ngọc Huyền	-	-	23.209.796	1.199.817.525	1.176.607.729	1.176.607.729	
Cộng	3.005.320.062	3.005.320.062	38.605.272.001	91.057.279.852	55.457.327.913	55.457.327.913	

Mẫu số B 09 - DN

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

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

18. Vốn chủ sở hữu**a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
				Cộng	
Số dư tại ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	109.449.434.237	421.706.349.128	
Tăng vốn trong năm trước	62.342.630.000	-	-	62.342.630.000	
Lãi trong năm trước	-	-	59.793.125.224	59.793.125.224	
Phân phối các quỹ	-	-	(12.097.797.724)	(12.097.797.724)	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(62.342.630.000)	(62.342.630.000)	
Số dư tại ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	94.802.131.737	469.401.676.628	
Lãi trong năm nay	-	-	30.386.582.451	30.386.582.451	
Tăng khác	37.402.820.000	-	-	37.402.820.000	
Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(37.402.820.000)	(37.402.820.000)	
Phân phối các quỹ	-	-	(11.958.625.044)	(11.958.625.044)	
Giảm khác	-	-	(3.385.300)	(3.385.300)	
Số dư tại ngày 31/12/2025	411.492.640.000	509.724.891	75.823.883.844	487.826.248.735	

(*) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2025-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.822.000	38.408.020.000
Đào Ngọc Thanh	121.028.171.000	110.025.610.000
Đào Thu Thủy	21.488.984.000	19.535.440.000
Các cổ đông khác	226.726.663.000	206.120.750.000
Cộng	411.492.640.000	374.089.820.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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 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 Cổ phiếu	01/01/2025 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

Khoản mục	01/01/2025	Số tăng trong năm	Số giảm trong năm	Đơn vị tính: VND
				31/12/2025
Quỹ đầu tư phát triển	31.043.789.307	5.979.312.522	-	37.023.101.829
Cộng	31.043.789.307	5.979.312.522	-	37.023.101.829

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được sử dụng để mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp. Phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

19. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán

	31/12/2025	01/01/2025
Ngoại tệ các loại:		
USD	553,55	560,15

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.160.112.306	6.275.728.024
Doanh thu hợp đồng xây dựng	128.089.865.725	156.318.086.801
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.616.237.365	684.545.455
Cộng	138.866.215.396	163.278.360.280

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.668.847.809	6.120.230.439
Giá vốn hợp đồng xây dựng	114.595.290.011	145.437.602.445
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.431.445.841	14.883.000
Cộng	122.695.583.661	151.572.715.884

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	806.950.994	797.390.992
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.640.326.500	65.944.614.550
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	374.338	668.680
Lãi nhượng bán cổ phần	-	259.090.000
Doanh thu tài chính khác	-	79.661.037
Cộng	28.447.651.832	67.081.425.259

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	1.993.354.272	4.935.936.533
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	219.243.060	173.193.420
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	(465.115.465)	(3.241.917.720)
Lỗ chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	-	15.001
Cộng	1.747.481.867	1.867.227.234

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

Mẫu số B 09 - DN

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

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

5. Thu nhập khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý công cụ dụng cụ	669.552.002	-
Thu nhập từ thanh lý TSCĐ	763.465.860	79.995.770
Thu nhập khác từ tài sản đi góp vốn	400.000.000	-
Thu nhập từ chấm dứt hợp đồng trước hạn	-	30.000.000
Cộng	1.833.017.862	109.995.770

6. Chi phí khác

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi nộp phạt thuế	213.907.874	173.274.885
Giá trị còn lại của TSCĐ thanh lý	114.020.555	-
Chi phí khác	20.291	-
Cộng	327.948.720	173.274.885

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	11.166.994.308	15.686.911.479
Chi phí nhân viên quản lý	4.020.772.200	4.364.310.189
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	1.901.270	62.985.871
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	32.934.478	340.883.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	616.795.884	1.693.047.386
Thuế, phí, lệ phí	442.886.173	313.812.935
Chi phí dự phòng	2.035.427.127	5.958.212.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	416.879.109	532.280.114
Chi phí bằng tiền khác	3.599.398.067	2.421.378.984
Cộng	11.166.994.308	15.686.911.479

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính riêng kèm theo)***8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	79.819.537.827	92.297.060.306
Chi phí nhân công	28.459.153.070	42.445.606.961
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.588.663.241	2.572.190.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.177.913.596	3.526.761.565
Chi phí khác bằng tiền	6.189.770.550	2.523.288.872
Cộng	130.235.038.284	143.364.908.306

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	33.024.085.010	60.499.989.372
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	27.640.326.500	65.944.614.550
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.723.724.377	11.657.595.736
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.107.482.887	6.212.970.558
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	2.421.496.577	1.242.594.112
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này (2)	363.839.201	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	184.791.524	669.662.455
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	184.791.524	669.662.455
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản năm hiện hành	36.958.305	133.932.491
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.822.294.083	1.376.526.603

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty CP Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

Mẫu số B 09 - DN

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

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

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
2. Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	38.561.252.479	85.999.480.453
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	88.781.715.113	87.968.550.237

VIII. Những thông tin khác

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

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

a) Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan

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

Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam

Công ty CP Tập đoàn Apec Group

Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Công ty Cổ phần Cotana Kiều Lê

Công ty CP Tập đoàn Ecopark

Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex

Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden

Ông Đào Ngọc Thanh

Bà Đào Thu Thủy

Mối quan hệ

Công ty con
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Chi nhánh Công ty
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới bà Đinh Thị Minh Hằng
 - Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng
 - Tổ chức có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 - Tổ chức có liên quan đến Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
 Thành viên HĐQT

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT
Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc (bổ 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 (Bổ nhiệm từ ngày 29/12/2025)
Ông Phạm Văn Hậu	Phó Tổng giám đốc (Bổ nhiệm từ ngày 29/12/2025)
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu		
Công ty CP Xây dựng Cotana	216.379.169	224.500.160
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	393.770.742	434.431.475
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	624.980.329	506.384.093
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	3.747.580.925	17.702.439.221
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	101.259.545	125.077.688
Công ty TNHH BMS Thành Nam	241.311.555	159.566.072
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	112.132.677	171.160.575
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.217.344.324	29.579.682
Mua hàng		
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	1.059.130.513	8.556.827.245
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	25.861.567.025	10.525.342.678
Công ty CP Xây dựng Cotana	116.313.883	(284.523)
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	1.913.505.655
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	35.849.702	36.510.262
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	678.228.335	416.214.458
Ứng trước tiền mua hàng		
Bà Đào Thu Thủy	-	1.500.000.000

Mẫu số B 09 - DN

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

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Góp vốn		
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	27.232.300.000	62.843.760.000
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.300.000.000	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	2.565.339.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	408.025.000	535.500.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	27.232.301.000	62.843.760.000
c) Số dư với các bên liên quan	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	23.285.782	44.976.662
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Bà Đào Thu Thủy	2.641.331.844	-
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.039.194.694	450.212.935
Công ty CP Xây dựng Cotana	28.017.975	456.734.277
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.864.936.521	1.830.589.485
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	-	11.012.242
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	8.861.966.115	10.224.273.006
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	206.638.619
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	1.115.064.395
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	12.445.028
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	3.425.701.358
Phải thu khác		
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	5.786.630.133	5.958.212.315
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 Xây dựng hạ tầng Cotana	4.820.030.618	676.169.664
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	1.589.634.552	-
Công ty CP Xây dựng Cotana	25.650.841	-
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	3.466.106.807
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	288.445.803
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1.531.399	34.061.072
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	261.804.127	855.020.051
Người mua trả tiền trước		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.692.220
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	7.164.528.562

Mẫu số B 09 - DN

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

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

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.643.507.375	1.694.863.383
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	71.104.972	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	1.049.283.737	1.082.073.841
Công ty CP Xây dựng Hạ tầng Cotana	650.539.246	670.868.586
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	355.510.943	378.446.959

3. Thông tin so sánh

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

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

Người lập biểu

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Đinh Thị Minh Hằng