

Số : 10.12026 CV – CNG

V/v: Giải trình số liệu chênh lệch LNST trên  
BCTC riêng 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 riêng năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty mẹ so với cùng kỳ như sau:

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng năm 2024 đã được kiểm toán là: **59.793.125.224 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán là: **30.654.868.860 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty mẹ giảm **29.138.256.364 VNĐ** so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do sụt giảm cổ tức được nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital; dẫn đến những biến động sau:

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch
1	Doanh thu hoạt động tài chính	28.447.705.613	67.081.425.259	(38.633.719.646)
2	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.170.631.735	11.705.644.396	4.464.987.339
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.763.446.615	15.686.911.479	(4.923.464.864)

Trên đây là những nguyên nhân chủ yếu làm lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng năm 2025 đã được kiểm toán giảm so với cùng kỳ.

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

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA**



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

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**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
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG	06 - 07
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	08
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	09 - 10
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	11 - 42

202228  
CÔNG T  
NHIỆM H  
TOÁN VÀ D  
VIỆT N  
GIẤY -

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng 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 (Bổ nhiệm từ ngày 25/4/2025)

(\*) Ông Đoàn Văn Tuấn đã có đơn từ nhiệm ngày 16/3/2026 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 (Bổ 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 (Bổ nhiệm từ ngày 29/12/2025)
Ông Phạm Văn Hậu	Phó Tổng giám đốc (Bổ 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 riêng 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 riêng. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng hay không;
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

**CÔNG TY CP 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 24 tháng 03 năm 2026

Số: 2803.04 - 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 CP Tập đoàn Cotana

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty CP Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 42, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc**

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 riêng.



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



**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>300.895.937.808</b>	<b>371.855.712.545</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>75.454.977.942</b>	<b>9.840.821.315</b>
1. Tiền	111		35.366.758.764	9.840.821.315
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.088.219.178	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.2.</b>	<b>9.590</b>	<b>10.400</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(50.838)	(50.028)
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>198.754.729.533</b>	<b>336.054.748.731</b>
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.	58.389.093.703	62.085.149.666
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13.927.735.938)	(12.392.308.811)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>26.568.207.161</b>	<b>25.790.360.003</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7.	26.568.207.161	25.790.360.003
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>118.013.582</b>	<b>169.772.096</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>357.344.736.595</b>	<b>332.452.090.292</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>204.000.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	-	204.000.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>28.353.361.555</b>	<b>29.780.243.491</b>
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)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2.</b>	<b>327.368.104.105</b>	<b>301.360.520.265</b>
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 đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.528.589.527)	(3.633.233.567)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.623.270.935</b>	<b>1.107.326.536</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8.	1.623.270.935	1.107.326.536
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>658.240.674.403</b>	<b>704.307.802.837</b>

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,  
phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>133.119.652.130</b>	<b>203.862.336.902</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>112.473.618.152</b>	<b>182.661.985.986</b>
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.	3.074.118.302	2.410.615.558
4. Phải trả người lao động	314		2.286.902.201	1.514.055.184
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14.	535.932.893	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.	34.677.539.812	42.658.833.742
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	3.005.320.062	55.457.327.913
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.17.	566.666.667	-
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		28.781.747.448	24.112.579.036
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>20.646.033.978</b>	<b>21.200.350.916</b>
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.	2.486.910.712	2.599.462.664
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>525.121.022.273</b>	<b>500.445.465.935</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.19.	<b>525.121.022.273</b>	<b>500.445.465.935</b>
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		76.095.555.553	94.802.131.737
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		45.440.686.693	35.009.006.513
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		30.654.868.860	59.793.125.224
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>658.240.674.403</b>	<b>704.307.802.837</b>

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA****Phó Tổng giám đốc**

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	138.866.215.396	163.278.360.280
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		138.866.215.396	163.278.360.280
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	122.695.583.661	151.572.715.884
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		16.170.631.735	11.705.644.396
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	28.447.705.613	67.081.425.259
7. Chi phí tài chính	22	VI.4.	1.888.711.042	1.867.227.234
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.993.354.272	4.935.936.533
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	10.763.446.615	15.686.911.479
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		31.966.179.691	61.232.930.942
11. Thu nhập khác	31	VI.5.	1.718.997.307	109.995.770
12. Chi phí khác	32	VI.6.	213.928.165	173.274.885
13. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		1.505.069.142	(63.279.115)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		33.471.248.833	61.169.651.827
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	2.816.379.973	1.376.526.603
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		30.654.868.860	59.793.125.224

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026  
CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc  
(Theo giấy ủy quyền số 01/2026/UQ-CNG)

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



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

Năm 2024

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		33.471.248.833	61.169.651.827
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.627.163.241	2.572.190.602
- Các khoản dự phòng	03		1.997.450.564	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		(53.766)	15.001
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(29.497.097.152)	(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		9.592.065.992	4.406.529.629
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		136.005.667.797	10.640.580.461
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(777.847.158)	17.448.905.852
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(22.625.956.169)	(40.474.920.740)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(501.261.611)	545.032.063
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.990.430.939)	(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		(1.310.144.110)	(299.592.727)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		116.786.254.187	(12.595.565.109)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(831.836.000)	-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.281.000.000	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		28.447.651.847	66.821.666.579
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.323.876.047	12.240.868.061
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		38.475.642.696	85.999.480.453
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(90.971.670.069)	(87.968.550.237)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(52.496.027.373)	(1.969.069.784)

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính riêng này)

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

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)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ ( $50=20+30+40$ )	50		65.614.102.861	(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		53.766	(15.001)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ ( $70 = 50+60+61$ )	70	V.1.	75.454.977.942	9.840.821.315

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

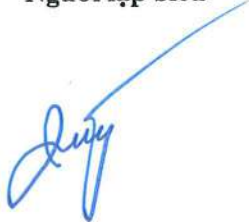
**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

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



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 42 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. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 27 ngày 19/01/2026 về tăng vốn điều lệ và thay đổi người đại diện theo pháp luật thì vốn điều lệ của Công ty là **411.492.640.000 đồng** (Bốn trăm mười một tỷ, bốn trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là 41.149.264 cổ phần.

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

**2. Lĩnh vực kinh doanh**

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

**3. Ngành nghề kinh doanh**

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

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

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

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)

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

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

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

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

(ii) Tỷ lệ lợi ích của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 62,98%, trong đó: Tỷ lệ lợi ích trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife là 61,18%, tỷ lệ lợi ích gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 1,80%.

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

**Danh sách các công ty liên kết**

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

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

3.	Công ty CP 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	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 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 các đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập**

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng 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 cán bộ công nhân viên**

Số lượng cán bộ công nhân viên tại ngày 31/12/2025 là 49 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.

**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.

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

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

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

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (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.

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

**2. Ước tính kế toán**

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

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

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

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

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

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

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

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

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

***Các 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 riêng khi các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

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

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

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

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

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

**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)

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

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

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

**5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu**

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

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

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

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

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

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**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	06 – 07
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06
- Tài sản cố định khác	03

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

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

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

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

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

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

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã

**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)*

chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 năm.

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

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

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

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

**9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả**

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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

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

**11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

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

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

**12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

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

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

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

**13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

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

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

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

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

**14. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

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

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

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

***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

**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 xây dựng***

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

- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- + Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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.



**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)***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.

**17. Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán riêng****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Tiền</b>	<b>35.366.758.764</b>	<b>9.840.821.315</b>
Tiền mặt	416.943.873	229.806.702
Tiền gửi ngân hàng	34.949.814.891	9.611.014.613
<b>Các khoản tương đương tiền</b>	<b>40.088.219.178</b>	<b>-</b>
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng (*)	40.088.219.178	-
<b>Cộng</b>	<b>75.454.977.942</b>	<b>9.840.821.315</b>

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

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) 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	Dự phòng	
Tổng giá trị cổ phiếu	60.428	9.590	(50.838)	60.428	10.400	(50.028)	
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	60.428	9.590	(50.838)	60.428	10.400	(50.028)	
Cộng	60.428	9.590	(50.838)	60.428	10.400	(50.028)	

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào công ty con	318.000.797.444	(244.774.168)	317.756.023.276	289.468.497.444	-	289.468.497.444
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	6.781.860.332	-	6.781.860.332	6.781.860.332	-	6.781.860.332
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	4.463.000.000	-	4.463.000.000	4.463.000.000	-	4.463.000.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital (1)	299.555.310.000	-	299.555.310.000	272.323.010.000	-	272.323.010.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	5.900.627.112	-	5.900.627.112	5.900.627.112	-	5.900.627.112
Công ty CP Đô Thị Cotana Ecolife (2)	1.300.000.000	(244.774.168)	1.055.225.832	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên kết	10.911.878.500	(2.945.972.013)	7.965.906.487	12.981.878.500	(3.295.221.870)	9.686.656.630
Công ty TNHH Kinh Thành Nam (3)	-	-	-	2.070.000.000	(737.955.874)	1.332.044.126
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.212.402.718)	2.099.475.782	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 Cổ phần Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	-	1.500.000.000	1.500.000.000	-	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(733.569.295)	3.766.430.705	4.500.000.000	(750.176.149)	3.749.823.851
Đầu tư vào đơn vị khác	1.984.017.688	(337.843.346)	1.646.174.342	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



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 CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(44.769.907)	505.230.093	550.000.000	(47.137.534)
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	534.017.688	-
Công ty CP Hudland Thương mại và Dịch vụ (5)	-	-	-	500.000.000	-
Công ty CP Capella Việt Nam	500.000.000	(293.073.439)	206.926.561	500.000.000	(290.874.163)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	400.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>330.896.693.632</b>	<b>(3.528.589.527)</b>	<b>327.368.104.105</b>	<b>304.993.753.832</b>	<b>(3.633.233.567)</b>
					<b>301.360.520.265</b>

Tại thời điểm 31/12/2025, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản đầu tư vào đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 do không có giá giao dịch trên thị trường 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.

**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

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)

**Thông tin bổ sung khác**

(1) 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 ĐHCĐ số 01/2025-NQ/ĐHCĐ-CNG ngày 25/4/2025. Tại ngày 31/12/2025, 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 năm 2025, 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 năm 2025, 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 năm, 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.

(5) 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.

**3. Phải thu của khách hàng**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần 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	-
Các đối tượng khác	25.819.862.771	(3.482.337.910)	28.047.984.387	(6.434.096.496)
<b>Cộng</b>	<b>154.025.348.769</b>	<b>(3.482.337.910)</b>	<b>275.189.947.670</b>	<b>(6.434.096.496)</b>

**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
<b>a) Ngắn hạn</b>		
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
Công ty CP Axiang	-	865.785.000

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**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 MTV TM và DV Trung Đà Thành VN	48.910.510	-
Điện lực Nam Sông Hương	38.500.000	15.775.936
Các đối tượng khác	37.767.446	2.624.582.714
<b>Cộng</b>	<b>268.022.999</b>	<b>11.171.960.206</b>

b) *Trả trước cho người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.*

**5. Phải thu khác**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) <b>Ngắn hạn</b>	<b>58.389.093.703</b>	<b>(10.445.398.028)</b>	<b>62.085.149.666</b>	<b>(5.958.212.315)</b>
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	888.183.023	-	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	368.183.023	-	1.339.167.633	-
b) <b>Dài hạn</b>	-	-	<b>204.000.000</b>	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	204.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>58.389.093.703</b>	<b>(10.445.398.028)</b>	<b>62.289.149.666</b>	<b>(5.958.212.315)</b>

(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.

**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 20/4/2018.

(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/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.

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

**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
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>Phải thu của khách hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD1	-	-	527.666.305	-
Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển bất động sản Hudland	-	-	295.673.800	-
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty Phát triển số 1-TNHH 1 TV	-	-	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 cổ phần Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	1.938.703.877	500.000.000	-	-
Các đối tượng khác	-	-	1.411.363.694	-
<b>Phải thu khác</b>				
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	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>14.427.735.938</b>	<b>500.000.000</b>	<b>15.580.871.311</b>	<b>3.188.562.500</b>

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
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	16.013.310.776	-	15.724.750.348	-
Hàng hóa bất động sản	10.554.896.385	-	10.065.609.655	-
<b>Cộng</b>	<b>26.568.207.161</b>	<b>-</b>	<b>25.790.360.003</b>	<b>-</b>

(\*) Bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của hạng mục thi công xây dựng phần ngầm đến cote 0.00 (gồm cọc, móng, vách và dầm sàn tầng 1) của Block XH1, thi công xây dựng Block XH4 (phần ngầm, phần thân, phần hoàn thiện và phần MEP) thuộc khu nhà ở xã hội- Chung cư cao tầng OXH1; cung cấp thiết bị, nhân công, vật tư phụ thi công cầu Suối Mán (Km5+806,4), cầu Km10+626,6 Dự án Cao tốc Hà Giang- Tuyên Quang và các công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

**8. Chi phí trả trước**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>42.049.528</b>	<b>56.732.316</b>
Chi phí trả trước khác	42.049.528	56.732.316
<b>b) Dài hạn</b>	<b>1.623.270.935</b>	<b>1.107.326.536</b>
Công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	59.850.465	87.141.360
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	148.013.952	289.353.536
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	858.194.647	730.831.640
Thuê văn phòng	546.048.000	-
Các khoản chi phí trả trước khác	11.163.871	-
<b>Cộng</b>	<b>1.665.320.463</b>	<b>1.164.058.852</b>

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						Đơn vị tính: VND	
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	
<i>Nguyên giá</i>							
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 kỳ	35.836.000	796.000.000	-	-	-	831.836.000	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.494.902.864)	(2.151.455.182)	-	-	(10.646.358.046)	
Giảm khác (*)	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)	
Số dư ngày 31/12/2025	41.727.811.460	5.026.002.926	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	57.689.284.575	
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>							
Số dư ngày 01/01/2025	15.991.019.791	12.095.072.227	11.252.191.678	1.350.868.143	1.289.000.000	41.978.151.839	
Khấu hao trong kỳ	1.222.094.865	380.974.654	916.667	10.626.527	-	1.614.612.713	
Thanh lý, nhượng bán	-	(8.130.543.955)	(1.884.259.396)	-	-	(10.014.803.351)	
Giảm khác (*)	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)	
Số dư ngày 31/12/2025	17.213.114.656	4.345.502.926	8.280.310.767	1.361.494.670	1.289.000.000	32.489.423.019	
<i>Giá trị còn lại</i>							
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	680.500.000	-	4.664.752	-	25.199.861.556	

(\*) Trong năm, 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 tại ngày 31/12/2025 là 21.950.949.907 VND (Tại ngày 31/12/2024: 23.264.528.614 VND).

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 14.997.836.753 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
<i>Nguyên giá</i>			
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
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
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
<i>Giá trị còn lại</i>			
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 vô 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 vô hình 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**

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
<b>a) Ngắn hạn</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.820.030.618	4.820.030.618	676.169.664	676.169.664
Tổng công ty cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	5.193.269.788	5.193.269.788	13.958.164	13.958.164
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731	3.466.106.807	3.466.106.807
Công ty CP Nhôm Đô Thành	2.355.019.995	2.355.019.995	10.482.565.820	10.482.565.820
Công ty Cổ phần 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 TNHH Kính Thành Nam	-	-	2.070.000.000	2.070.000.000
Các đối tượng khác	22.307.782.732	22.307.782.732	31.595.560.323	31.595.560.323
<b>Cộng</b>	<b>38.036.722.165</b>	<b>38.036.722.165</b>	<b>53.535.336.662</b>	<b>53.535.336.662</b>

**b) Phải trả người bán là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

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 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Đào Thu Thủy	-	1.500.000.000
Nguyễn Nam Anh	-	502.200.000
Các đối tượng khác	111.933.832	159.047.833
<b>Cộng</b>	<b>111.933.832</b>	<b>2.161.247.833</b>

**b) Người mua trả tiền trước là các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**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
<b>a) Phải nộp</b>				
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	719.849.549	583.715.959	376.707.278
Thuế TNDN	822.639.235	2.816.379.973	1.605.839.615	2.033.179.593
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	139.025.281	139.025.281	-
<b>Cộng</b>	<b>2.410.615.558</b>	<b>5.861.991.251</b>	<b>5.198.488.507</b>	<b>3.074.118.302</b>
<b>b) Phải thu</b>				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113.039.780	2.560.554.776	2.523.479.050	75.964.054
<b>Cộng</b>	<b>113.039.780</b>	<b>2.560.554.776</b>	<b>2.523.479.050</b>	<b>75.964.054</b>

**14. Chi phí phải trả**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	458.440.000	79.143.380
Trích trước chi phí lãi vay	2.923.333	-
Các khoản trích trước khác	74.569.560	-
<b>Cộng</b>	<b>535.932.893</b>	<b>79.143.380</b>

**15. Phải trả khác**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>34.677.539.812</b>	<b>42.658.833.742</b>
Kinh phí công đoàn	99.501.120	87.795.120
Dư có TK 138	-	105.584.967

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)

Dư có TK 141	2.184.678.197	5.097.889.379
Nguyễn Văn Dân	-	479.917.104
Xí nghiệp Mộc và Nội thất Thành Nam	2.160.642.381	4.391.656.876
Các đối tượng khác	24.035.816	226.315.399
Phải trả khác	32.363.360.495	37.367.564.276
Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Các đối tượng khác	575.360.495	5.579.564.276
Nhận đặt cọc	30.000.000	-
<b>b) Dài hạn</b>	<b>2.486.910.712</b>	<b>2.599.462.664</b>
Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	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
<b>Cộng</b>	<b>37.164.450.524</b>	<b>45.258.296.406</b>

(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 phản ánh số tiền mà ông Đào Ngọc Thanh đã ủy thác để Công ty CP Tập đoàn Cotana đầu tư vào các dự án của Công ty.

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

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

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

17. Dự phòng phải trả	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	566.666.667	-
<b>Cộng</b>	<b>566.666.667</b>	<b>-</b>

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. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2025		Trong kỳ		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn	3.005.320.062	3.005.320.062	38.519.662.218	90.971.670.069	55.457.327.913	55.457.327.913	
Vay ngắn hạn ngân hàng	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 Dầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (1)	3.005.320.062	3.005.320.062	38.475.642.696	88.696.105.330	53.225.782.696	53.225.782.696	
Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả (2)	-	-	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	
Tổng cộng	3.005.320.062	3.005.320.062	38.519.662.218	90.971.670.069	55.457.327.913	55.457.327.913	

(1) 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 130.000.000.000 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.

(2) 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. Các khoản vay đã tất toán trong kỳ.

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

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

19. Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VND

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	Số dư tại ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	31.043.789.307	109.449.434.237	452.750.138.435
	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
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	(62.342.630.000)	(62.342.630.000)
	Phân phối các quỹ	-	-	-	(12.097.797.724)	(12.097.797.724)
Số dư tại ngày 31/12/2024	Số dư tại ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	31.043.789.307	94.802.131.737	500.445.465.935
	Tăng vốn trong năm nay (*)	37.402.820.000	-	-	-	37.402.820.000
	Lãi trong năm nay	-	-	-	30.654.868.860	30.654.868.860
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	-	-	(37.402.820.000)	(37.402.820.000)
	Phân phối các quỹ (**)	-	-	5.979.312.522	(11.958.625.044)	(5.979.312.522)
Số dư tại ngày 31/12/2025		411.492.640.000	509.724.891	37.023.101.829	76.095.555.553	525.121.022.273

(\*) 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.

(\*\*) 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.



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

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

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 Thủy	21.488.980.000	19.535.440.000
Các cổ đông khác	226.726.670.000	206.120.750.000
<b>Cộng</b>	<b>411.492.640.000</b>	<b>374.089.820.000</b>

**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
<b>Vốn góp của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu kỳ	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 kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>37.402.820.000</b>	<b>62.342.630.000</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>31.043.789.307</b>	<b>5.979.312.522</b>	<b>-</b>	<b>37.023.101.829</b>

**\* 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.

**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)

**20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng**

	31/12/2025	01/01/2025
USD	546,95	560,15

**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	Năm 2024
	VND	VND
<b>a) Doanh thu</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.773.745.171	6.275.728.024
Doanh thu hợp đồng xây dựng	127.476.232.860	156.318.086.801
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	3.616.237.365	684.545.455
<b>Cộng</b>	<b>138.866.215.396</b>	<b>163.278.360.280</b>

**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	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.039.834.372	6.120.230.439
Giá vốn hợp đồng xây dựng	114.224.303.448	145.437.602.445
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	3.431.445.841	14.883.000
<b>Cộng</b>	<b>122.695.583.661</b>	<b>151.572.715.884</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>a) Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	807.325.347	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	-	668.680
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối năm	53.766	-
Lãi nhượng bán cổ phần	-	259.090.000
Doanh thu tài chính khác	-	79.661.037
<b>Cộng</b>	<b>28.447.705.613</b>	<b>67.081.425.259</b>

**b) Doanh thu hoạt động tài chính với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.

**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. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay	1.993.354.272	4.935.936.533
Trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư	246.973.444	173.193.420
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(351.616.674)	(3.241.917.720)
Lỗi chênh lệch đánh giá lại tỷ giá cuối năm	-	15.001
<b>Cộng</b>	<b>1.888.711.042</b>	<b>1.867.227.234</b>

**5. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>a) Thu nhập khác</b>		
Thanh lý công cụ dụng cụ	669.552.002	-
Thanh lý Tài sản cố định	649.445.305	79.995.770
Thu nhập khác từ việc mang TSCĐ đi góp vốn	400.000.000	-
Thu nhập từ chấm dứt hợp đồng trước hạn	-	30.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.718.997.307</b>	<b>109.995.770</b>

**b) Thu nhập khác với các bên liên quan:** Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**6. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nộp phạt vi phạm hành chính	213.907.874	173.274.885
Chi phí khác	20.291	-
<b>Cộng</b>	<b>213.928.165</b>	<b>173.274.885</b>

**7. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>a) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</b>	<b>15.325.491.260</b>	<b>15.686.911.479</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.117.224.507	4.364.310.189
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	57.625.563	62.985.871
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	191.211.698	340.883.685
Chi phí khấu hao TSCĐ	744.538.780	1.693.047.386
Thuế, phí, lệ phí	3.000.000	313.812.935
Chi phí dự phòng	6.097.471.772	5.958.212.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	326.566.718	532.280.114
Chi phí bằng tiền khác	3.787.852.222	2.421.378.984
<b>b) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>(4.562.044.645)</b>	<b>-</b>
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(4.562.044.645)	-

**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	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	77.067.716.918	92.343.789.473
Chi phí nhân công	28.652.057.684	42.445.606.961
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.627.163.241	2.572.190.602
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.180.608.314	3.535.629.765
Chi phí khác bằng tiền	7.889.490.936	2.847.251.102
<b>Cộng</b>	<b>128.417.037.093</b>	<b>143.744.467.903</b>

**9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	33.471.248.833	61.169.651.827
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	6.431.781.526	11.657.595.736
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	12.262.703.859	6.882.633.013
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 kỳ này (1)	2.452.540.772	1.376.526.603
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	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.816.379.973</b>	<b>1.376.526.603</b>

**10. Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản, lãi suy giảm 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.

**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
<b>1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng</b>		
Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	37.402.820.000	62.342.630.000
Chi phí lãi vay nhập gốc	44.019.522	160.878.614
Góp vốn bằng tài sản cố định	400.000.000	-
Bù trừ công nợ phải trả với thoái vốn góp tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	2.070.000.000	-
<b>2. Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	38.475.642.696	85.999.480.453
<b>3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b>		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	90.971.670.069	87.968.550.237

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)***VIII Những thông tin khác****1. Những khoản cam kết****Cam kết thuê hoạt động**

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**

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 riêng 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.

**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 Kiến trúc cảnh quan Cotana Green  
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden  
 Công ty CP Xây dựng Cotana  
 Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana  
 Tổng Công ty CP 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

**Mối quan hệ**

Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty con  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Công ty liên kết  
 Chi nhánh Công ty  
 Ông Đào Ngọc Thanh là Chủ tịch HĐQT đến 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

**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 CP Tập đoàn Apec Group

Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương

Ông Đào Ngọc Thanh

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 Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương

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 Đăng

Ông Đào Hồng Sơn

Bà Đặng Thu Vỹ

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

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 tài chính

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự

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 từ 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 với ông Đào Ngọc Thanh

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>		
Công ty CP Xây dựng Cotana	183.589.065	224.500.160
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	80.930.205	125.077.688
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	342.414.734	434.431.475
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	613.512.321	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 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

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 CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.211.896.324	29.579.682
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	9.894.858.136
<b>Mua hàng</b>		
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 Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	33.194.170	36.510.262
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	-	1.913.505.655
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	2.702.089.860	416.214.458
Công ty CP Xây dựng Cotana	116.313.883	(284.523)
Tổng Công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	18.383.146
<b>Góp vốn</b>		
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	-	1.200.000.000
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	-	128.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	2.396.610.000
Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife	1.300.000.000	-
<b>Chuyển nhượng vốn góp</b>		
Ông Trần Trọng Đại	-	600.000.000
<b>Cổ tức và lợi nhuận được chia</b>		
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	62.843.775.000
<b>Thu nhập khác</b>		
Bà Đình Thị Minh Hằng	656.000.000	-

**c) Số dư với các bên liên quan**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Phải thu của khách hàng</b>		
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
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
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	-	206.638.619
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
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	1.115.064.395
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	12.445.028
Đào Thu Thủy	2.641.331.844	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	13.589.575.765	13.662.620.141

**CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA**

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

**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)

**Trả trước cho người bán**

Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	-	3.425.701.358
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	500.000.000

**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

**Tạm ứng**

Ông Trần Trọng Đại	26.619.060	23.130.217
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	1.676.117.175
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	121.100.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Ông Châu Trần Minh Khôi	-	15.000.000

**Người mua trả tiền trước**

Bà Đào Thu Thủy	-	1.500.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	-

**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 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
Công ty CP Xây dựng Cotana	25.650.841	-

**Doanh thu chưa thực hiện**

Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.643.507.375	1.694.863.383
Công ty CP 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	366.978.951	378.446.959

**Phải trả khác**

Ông Đào Ngọc Thanh	2.486.910.712	3.114.537.984
--------------------	---------------	---------------

**d) Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	2.267.085.470	2.305.060.171
<b>Cộng (*)</b>	<b>2.267.085.470</b>	<b>2.305.060.171</b>

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)

(\*) Chi tiết thu nhập của từng thành viên năm 2025 cụ thể như sau:

		Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</b>		<b>83.200.000</b>	<b>91.000.000</b>
Bùi Tiến Hùng	Thành viên	83.200.000	91.000.000
<b>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</b>		<b>1.562.889.325</b>	<b>1.688.594.057</b>
Đoàn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 25/12/2025)	597.142.858	420.120.887
Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính	231.723.200	97.411.800
Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự	261.620.066	123.409.975
Châu Trần Minh Khôi	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 12/3/2025)	62.733.334	463.642.524
Trần Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm từ ngày 29/4/2025)	132.167.521	357.972.079
Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng	277.502.346	226.036.792
<b>Thu nhập của Ban kiểm soát</b>		<b>620.996.145</b>	<b>525.466.114</b>
Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát	227.243.371	186.814.768
Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát	121.100.000	177.941.200
Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát	272.652.774	160.710.146
<b>Cộng</b>		<b>2.267.085.470</b>	<b>2.305.060.171</b>

**4. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ 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 24 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

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

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng