

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
COTANA

Digitally signed
by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP
ĐOÀN COTANA
Date:
2026.10.30
13:36:23 +07'00'



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	01 - 02
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	03 - 04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07 - 41

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

01/01/2026

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.019.956.423.182	2.061.393.339.872
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	112.930.799.991	341.677.495.844
1. Tiền	111		38.266.485.493	217.710.689.283
2. Các khoản tương đương tiền	112		74.664.314.498	123.966.806.561
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.3.	167.274.841.528	25.204.038.312
1. Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.238)	(50.838)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		167.274.832.338	25.204.028.722
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		241.426.897.387	274.628.648.067
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4.	192.154.751.706	213.134.625.188
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5.	7.659.692.522	17.986.815.354
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.7.	55.534.152.058	54.756.406.191
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(13.988.758.933)	(11.316.258.700)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		67.060.034	67.060.034
IV. Hàng tồn kho	140	V.9.	1.458.405.158.398	1.385.995.259.999
1. Hàng tồn kho	141		1.458.405.158.398	1.385.995.259.999
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		39.918.725.878	33.887.897.650
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.14.	26.438.259.671	27.290.768.112
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		11.352.496.700	5.659.997.965
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.18.	2.127.969.507	937.131.573
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		70.723.323.616	73.903.061.853
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		36.308.461.565	35.039.548.043
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10.	31.866.576.468	31.241.855.496
- Nguyên giá	222		78.754.195.297	78.861.195.237
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.887.618.829)	(47.619.339.741)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11.	4.441.885.097	3.797.692.547
- Nguyên giá	228		4.808.402.087	4.164.209.537
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(366.516.990)	(366.516.990)
IV. Bất động sản đầu tư	240	V.12.	8.899.143.445	5.823.618.369
- Nguyên giá	241		9.999.080.839	6.452.385.305
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.099.937.394)	(628.766.936)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.13.	-	7.110.723.577
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	3.303.599.032
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	3.807.124.545
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.3.	16.890.825.780	16.574.328.596
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		15.244.991.963	14.309.154.254
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		1.984.017.688	1.984.017.688
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(338.183.871)	(337.843.346)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	619.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		8.624.892.826	9.354.843.268
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.14.	1.754.168.335	2.859.749.688
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.15.	6.870.724.491	6.495.093.580
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2.090.679.746.798	2.135.296.401.725

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C NỢ PHẢI TRẢ	300		1.169.882.790.300	1.203.415.673.963
I. Nợ ngắn hạn	310		868.040.865.814	858.470.306.682
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16.	153.112.577.844	196.799.894.365
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17.	218.583.328.597	203.392.569.145
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		403.205.754	403.205.754
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.18.	5.253.619.602	22.326.598.952
5. Phải trả người lao động	315		3.318.290.834	5.057.045.017
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.19.	96.245.746.543	94.543.157.162
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.20.	884.009.340	1.313.581.414
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.23.	99.350.951.437	96.936.479.599
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21.	201.556.891.783	156.649.483.536
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.22.	1.564.202.562	2.048.280.257
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		87.768.041.518	79.000.011.481
II. Nợ dài hạn	330		301.841.924.486	344.945.367.281
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.20.	15.581.251.050	15.581.251.050
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.23.	32.192.784.307	22.501.188.105
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21.	252.006.013.549	305.540.290.669
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22.	2.061.875.580	1.322.637.457
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		920.796.956.498	931.880.727.762
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.24.	920.796.956.498	931.880.727.762
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		452.635.820.000	411.492.640.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		452.635.820.000	411.492.640.000
2. Thặng dư vốn	412		509.724.891	509.724.891
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		35.439.436.644	14.883.012.556
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		78.394.791.892	70.382.376.211
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		75.743.794.515	155.894.897.376
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		67.017.286.014	93.948.596.681
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		8.726.508.501	61.946.300.695
6. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	429		278.073.388.556	278.718.076.728
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		2.090.679.746.798	2.135.296.401.725

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Ngọc Tiên

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III			Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm 2026	Năm 2025	
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	318.180.653.891	215.417.651.538	520.770.680.678	565.726.057.850	
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		318.180.653.891	215.417.651.538	520.770.680.678	565.726.057.850	
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	286.735.663.092	157.755.385.378	440.819.642.476	437.489.514.946	
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.444.990.799	57.662.266.160	79.951.038.202	128.236.542.904	
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	1.739.101.615	734.993.188	4.189.036.498	2.302.481.871	
7. Chi phí tài chính	23	VI.4.	9.060.925.667	7.985.242.034	25.993.545.201	20.533.767.067	
Trong đó: Chi phí đi vay	24		9.041.718.685	8.061.306.325	25.973.997.294	12.472.461.742	
8. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	11.076.407.496	15.024.194.090	21.500.260.314	32.568.020.286	
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	7.728.970.189	4.879.997.440	23.231.746.070	18.724.731.186	
10. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết	27		232.486.254	0	935.837.709	355.875.282	
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(22-23)-(25+26)+27}	30		5.550.275.316	30.507.825.784	14.350.360.824	59.068.381.518	
12. Thu nhập khác	31	VI.5.	450.449.843	687.040.680	1.180.317.421	4.207.947.942	
13 Chi phí khác	32	VI.6.	129.004.410	582.840.575	197.472.887	917.545.524	
14. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		321.445.433	104.200.105	982.844.534	3.290.402.418	
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		5.871.720.749	30.612.025.889	15.333.205.358	62.358.783.936	
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	852.898.449	6.671.898.776	4.483.562.470	13.048.353.135	
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	984.846.528	(445.094.163)	(382.823.434)	184.363.622	

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026
đến ngày 30/09/2026

Mẫu số B02a - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

Đơn vị tính: VND

(Tiếp theo)

18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	4.033.975.772	24.385.221.276	11.232.466.322	49.126.067.179
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61	3.588.021.383	16.703.825.910	8.726.508.501	32.579.042.948
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62	445.954.389	7.581.395.366	2.505.957.821	16.547.024.231
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70 VI.11.	79	447	205	848
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	79	447	205	848

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

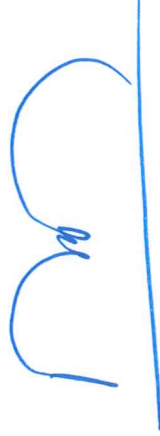
Người lập

Kế toán trưởng

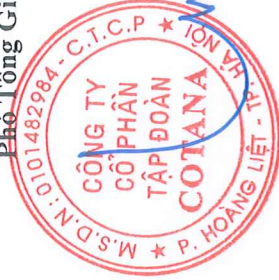
Phó Tổng Giám đốc



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Nguyễn Ngọc Tiến

(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		15.333.205.358	62.358.783.936
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.273.620.368	2.202.453.418
- Các khoản dự phòng	03		3.168.273.743	(2.194.643.804)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(7.902)	(376.598)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(4.931.170.469)	(1.859.998.410)
- Chi phí đi vay	06		25.973.898.387	20.533.768.067
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		41.817.819.485	81.039.986.609
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		22.314.551.748	65.736.935.432
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(67.910.603.295)	179.605.869.087
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		21.068.094.234	(174.548.182.780)
- Tăng giảm chi phí chờ phân bổ	12		2.020.454.808	3.179.711.286
- Chi phí đi vay đã trả	14		(23.299.523.756)	(20.533.768.067)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(22.489.483.436)	(5.583.308.349)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.862.658.315)	(1.859.415.586)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(28.341.348.527)	127.037.827.632
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(233.571.702)	(12.406.923.156)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.292.205.387	881.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(260.995.674.176)	(30.854.815.460)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		79.446.305.141	42.523.338.063
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	559.360.200
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		9.643.312.928	1.059.510.498
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(170.847.422.422)	1.761.470.145
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	14.007.944.500
2. Tiền thu từ đi vay	33		114.547.710.269	165.408.943.811
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(125.848.953.773)	(167.014.743.218)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.256.681.400)	(13.539.175.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(29.557.924.904)	(1.137.029.907)

Mẫu số B03a - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(228.746.695.853)	127.662.267.870
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		341.677.495.844	124.640.784.308
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	112.930.799.991	252.303.052.178

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc



Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

Nguyễn Ngọc Tiến

(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)

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

Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là "Công ty") tiền thân là Công ty TNHH Xây dựng Thành Nam được thành lập ngày 01/06/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 28 lần thay đổi Giấy đăng ký doanh nghiệp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101482984 thay đổi lần thứ 28 ngày 29/07/2026 thì vốn điều lệ của Công ty là **452.635.820.000 đồng** (Bốn trăm năm mươi hai tỷ, sáu trăm ba mươi lăm triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng), tổng số cổ phần lưu hành là **45.263.582 cổ phần**.

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Tập đoàn

Thông tin chi tiết về các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 như sau:

- | | |
|---------------------------------------|--|
| 1. Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây dựng cầu, đường
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51 %
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 2. Công ty CP Tư vấn Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Tư vấn, thiết kế
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |

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

- | | |
|--|---|
| 3. Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kinh doanh thương mại, thi công lắp đặt và dịch vụ
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 4. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Duyệt, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,60% (1)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,12% (2) |
| 5. Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife | Địa chỉ: DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Duyệt, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Quản lý đô thị
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 62,98% (3)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 64,71% (4) |

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

(2) Quyền biểu quyết của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 71,12%, trong đó: Quyền biểu quyết trực tiếp của Công ty trong Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital là 59,85%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana là 3,2%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana là 4,75%, quyền biểu quyết gián tiếp thông qua Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana là 3,32%.

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

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

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026 như sau:

- | | |
|--|---|
| 1. Công ty TNHH BMS Thành Nam | Địa chỉ: Cụm CN Ngọc Liệp, xã Kiều Phú, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Sản xuất cốt thép
Tỷ lệ phần sở hữu: 25,09%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 25,09% |
| 2. Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green | Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội
Hoạt động chính: Kiến trúc cảnh quan
Tỷ lệ phần sở hữu: 20,68%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 20,68% |

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

- | | | |
|----|--|--|
| 3. | Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden | Địa chỉ: Tầng 2 CM3-21 Camellia Khu đô thị An Vân Dương, Phường Vỹ Dạ, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Dịch vụ quản lý Khu đô thị
Tỷ lệ phần sở hữu: 30%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 30% |
| 4. | Công ty CP Xây dựng Cotana | Địa chỉ: Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội
Hoạt động chính: Xây lắp
Tỷ lệ phần sở hữu: 45%
Tỷ lệ quyền biểu quyết: 45% |

Danh sách đơn vị trực thuộc hạch toán độc lập:

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

8. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/09/2026 là 144 người, (tại ngày 31/12/2025 là 143 người).

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

Năm tài chính của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Kỳ kế toán giữa niên độ bắt đầu từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025, lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/04/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC.

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

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty, chi nhánh Công ty và báo cáo tài chính của các công ty do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo

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

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

cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng tổn thất đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

c) Các khoản cho vay

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Chương trình phần mềm

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

Quyền sử dụng đất

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***8. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư*****Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư***

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

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

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

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

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

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Số năm

Không thời hạn

05 – 25

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

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

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

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

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

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

11. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

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

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

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

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

và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

Thuế khác

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

20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

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

21. Các bên liên quan

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

22. Báo cáo bộ phận

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

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

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	30/09/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
	VND	VND
Tiền	38.266.485.493	217.710.689.283
Tiền mặt	858.221.123	1.116.774.887
Tiền gửi ngân hàng	37.408.264.370	216.593.914.396
Các khoản tương đương tiền	74.664.314.498	123.966.806.561
Tiền gửi có kỳ hạn	74.664.314.498	115.771.801.863
Chứng chỉ tiền gửi	-	8.195.004.698
Cộng	112.930.799.991	341.677.495.844

(*) Khoản tiền gửi theo các hợp đồng tiền gửi tại các ngân hàng, có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng, lãi suất theo từng hợp đồng, lãi trả cuối kỳ.

3. Các khoản đầu tư tài chính

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Chứng khoán kinh doanh		
Tổng giá trị cổ phiếu	9.190	9.590
GTA: Công ty CP Chế biến gỗ Thuận An	9.190	9.590
	60.428	60.428
	(51.238)	(50.838)
	9.190	(50.838)

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026	01/01/2026
		(Trình bày lại)
Đơn vị tính: VND		
	Giá gốc	Giá gốc
	Giá trị ghi sổ	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn		
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng	160.173.348.587	20.743.304.941
Cho vay cá nhân	7.101.483.751	4.460.723.781
	19	

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Dài hạn	-	-	619.000.000	619.000.000
Cho vay cá nhân	-	-	619.000.000	619.000.000
Cộng	167.274.832.338	167.274.832.338	25.823.028.722	25.823.028.722

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư vào công ty liên kết (i)

Đơn vị tính: VND

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.416.475.915)	1.895.402.585	4.311.878.500
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	2.574.954.286	3.174.954.286	600.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Đô Thị Green Garden	1.500.000.000	4.545.685.477	6.045.685.477	1.500.000.000
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(371.050.385)	4.128.949.615	4.500.000.000
Cộng	10.911.878.500	4.333.113.463	15.244.991.963	10.911.878.500
			3.397.275.754	14.309.154.254

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

Đầu tư vào đơn vị khác (i)	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty CP Đầu tư xuất nhập khẩu Thành Nam	550.000.000	(44.769.907)	550.000.000	(44.769.907)
Công ty CP Đầu tư xây dựng ICC BIG	534.017.688	-	534.017.688	-
Công ty Cổ phần Capella Việt Nam	500.000.000	(293.413.964)	500.000.000	(293.073.439)
Công ty CP Kiến trúc và Nội thất Thành Nam	400.000.000	-	400.000.000	-
Cộng	1.984.017.688	(338.183.871)	1.984.017.688	(337.843.346)

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

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

4. Phải thu của khách hàng

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	2.685.895.270	-	2.685.895.270	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	7.437.678.365	-	13.721.757.501	-
Công ty CP Ivland	104.866.778.295	-	122.243.875.735	-
Các đối tượng khác	77.164.399.776	(4.458.448.325)	74.483.096.682	(5.280.024.014)
Cộng	192.154.751.706	(4.458.448.325)	213.134.625.188	(5.280.024.014)

b) Phải thu của khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3**5. Trả trước cho người bán**

	30/09/2026 VND		01/01/2026 VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Phòng cháy và Xây dựng Bắc Trung Nam	223.907.430	-	6.265.325.260	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương	-	-	142.845.043	-
Các đối tượng khác	7.435.785.092	(695.851.541)	11.578.645.051	(695.851.541)
Cộng	7.659.692.522	(695.851.541)	17.986.815.354	(695.851.541)

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

7. Phải thu khác

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		(Trình bày lại) VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn	55.534.152.058	(8.834.459.067)	54.756.406.191	(5.340.383.145)
<i>Tạm ứng</i>	1.644.471.543		1.746.247.675	-
<i>Cầm cố, ký cược, ký quỹ</i>	481.403.334	-	200.000.000	-
<i>Phải thu khác</i>	53.408.277.181	(8.834.459.067)	52.810.158.516	(5.340.383.145)
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển BB (*)	18.929.875.000		18.929.875.000	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển DB (*)	12.858.125.000		12.858.125.000	-
Công ty CP Xây dựng Kiều Lê (**)	5.596.164.382		5.396.712.328	-
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes (***)	13.976.303.684	(8.152.843.817)	13.976.303.684	(4.658.767.895)
Các đối tượng khác	2.047.809.115	(681.615.250)	1.649.142.504	(681.615.250)
Cộng	55.534.152.058	(8.834.459.067)	54.756.406.191	(5.340.383.145)

(*) 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 30/09/2026, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(**) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Xây dựng Kiều Lê để thực hiện dự án khu nhà ở Kiều Lê theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 113/2018/HĐHT/Kieule - Cotana ngày 20/4/2018.

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

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

8. Nợ xấu	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán				
<i>Phải thu khách hàng</i>	4.458.448.325	-	5.789.024.014	509.000.000
Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị - Công ty TNHH	720.914.571	-	720.914.571	-
Công ty TNHH BOT Quốc lộ 6 - Hòa Lạc - Hòa Bình	1.322.719.462	-	1.322.719.462	-
Công ty CP Đầu tư Sài Gòn - Hà Nội	569.413.877	-	1.938.703.877	500.000.000
Các đối tượng khác	1.845.400.415	-	1.806.686.104	9.000.000
<i>Phải thu khác</i>	8.834.459.067	-	5.340.383.145	-
Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES	8.152.843.817	-	4.658.767.895	-
Các đối tượng khác	681.615.250	-	681.615.250	-
<i>Trả trước cho người bán</i>	695.851.541	-	695.851.541	-
<i>Phải thu về cho vay</i>	-	-	-	-
Cộng	13.988.758.933	-	11.825.258.700	509.000.000

9. Hàng tồn kho	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.003.869.439	-	813.167.795	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.442.900.656.421	-	1.365.351.698.970	-
Hàng hóa	2.265.047.171	-	16.283.697.700	-
Hàng hóa bất động sản	11.235.585.367	-	3.546.695.534	-
Cộng	1.458.405.158.398	-	1.385.995.259.999	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2026	45.191.853.367	10.323.858.373	20.276.249.863	1.780.233.634	1.289.000.000	78.861.195.237
Mua trong năm	3.335.838.183	-	-	31.898.149	-	3.367.736.332
Tăng khác	28.767.365	-	-	-	-	28.767.365
Thanh lý, nhượng bán	-	(301.818.182)	(3.201.685.455)	-	-	(3.503.503.637)
Số dư ngày 30/09/2026	48.556.458.915	10.022.040.191	17.074.564.408	1.812.131.783	1.289.000.000	78.754.195.297
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2026	17.736.662.119	9.558.078.793	17.444.869.775	1.590.729.054	1.289.000.000	47.619.339.741
Khấu hao trong năm	1.126.819.855	145.883.577	468.066.218	4.664.752	-	1.745.434.402
Thanh lý, nhượng bán	-	(301.818.182)	(2.175.337.132)	-	-	(2.477.155.314)
Số dư ngày 30/09/2026	18.863.481.974	9.402.144.188	15.737.598.861	1.595.393.806	1.289.000.000	46.887.618.829
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2026	27.455.191.248	765.779.580	2.831.380.088	189.504.580	-	31.241.855.496
Tại ngày 30/09/2026	29.692.976.941	619.896.003	1.336.965.547	216.737.977	-	31.866.576.468

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 30/09/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 24.488.394.235 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 24.488.394.235 đồng).

- Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2026 của TSCĐHH dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 21.950.949.907 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 21.950.949.907 đồng).

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Đơn vị tính: VND Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	3.797.692.547	366.516.990	4.164.209.537
Tăng khác	644.192.550	-	644.192.550
Số dư ngày 30/09/2026	4.441.885.097	366.516.990	4.808.402.087
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	366.516.990	366.516.990
Khấu hao trong năm	-	-	-
Số dư ngày 30/09/2026	-	366.516.990	366.516.990
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	3.797.692.547	-	3.797.692.547
Tại ngày 30/09/2026	4.441.885.097	-	4.441.885.097

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình tại ngày 30/09/2026 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 399.066.990 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 399.066.990 đồng).

Giá trị còn lại tại ngày 30/09/2026 của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.153.499.999 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 3.153.499.999 đồng).

Tên Tài sản	30/09/2026
Quyền sử dụng đất tại Lô CC5A bán đảo Linh Đàm, p. Hoàng Liệt, Hà Nội	3.153.499.999
Quyền sử dụng đất tại lô BG27-6 (DAH2-17), khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	644.192.548
Quyền sử dụng đất tại Lô BG27-18 (DAH2-29), Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, Khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	644.192.550
Cộng	4.441.885.097

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 30/09/2026
Nguyên giá	6.452.385.305	3.546.695.534	-	9.999.080.839
Nhà	4.915.766.505	3.546.695.534	-	8.462.462.039
Quyền sử dụng đất	1.536.618.800	-	-	1.536.618.800
Giá trị hao mòn lũy kế	628.766.936	471.170.458	-	1.099.937.394
Nhà	628.766.936	471.170.458	-	1.099.937.394
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.823.618.369	-	-	8.899.143.445
Nhà	4.286.999.569	-	-	7.362.524.645
Quyền sử dụng đất	1.536.618.800	-	-	1.536.618.800
				30/09/2026

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Tên tài sản	Nguyên giá
Căn nhà DAH4-23	6.452.385.305
Căn nhà DAH2-10	3.546.695.534
Cộng	9.999.080.839

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

Bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá của Công ty là Lô BG27-8 (DAH2-10), địa chỉ tại Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, phường Võ Dã, thành phố Huế do công ty giữ chuyển đổi mục đích sử dụng từ bán trong chu kỳ kinh doanh thông thường chuyển sang nắm giữ để chờ tăng giá.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2026 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 30/09/2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

13. Tài sản dở dang dài hạn	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	3.303.599.032
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	-	3.807.124.545
Văn phòng làm việc (Căn liền kề DAH2-29)	-	3.807.124.545
Cộng	-	7.110.723.577
14. Chi phí chờ phân bổ	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	26.438.259.671	27.290.768.112
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	37.296.184	19.373.289
Chi phí nhà mẫu khu OXH1	3.125.575.749	6.712.674.484
Chi phí môi giới bán nhà XH1	73.267.158	1.975.176.301
Chi phí môi giới bán nhà XH4	2.143.402.660	-
Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia	3.990.928.484	4.686.674.228
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia	2.923.493.804	4.961.620.341
Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS	6.004.911.051	5.907.085.821
Chi phí môi giới khu nhà phố trung tâm	4.802.157.599	-
Chi phí trả trước khác	3.337.226.982	3.028.163.648
b) Dài hạn	1.754.168.335	2.859.749.688
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	707.885.971	1.246.546.283
Chi phí trả trước khác	1.046.282.364	1.613.203.405
Cộng	28.192.428.006	30.150.517.800

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

16. Phải trả người bán

	30/09/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	528.615.494	528.615.494	3.243.385.301	3.243.385.301
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731	117.233.731	117.233.731
Công ty CP Nhôm Đô Thành	275.903.961	275.903.961	2.355.019.995	2.355.019.995
Công ty CP Ivland	91.162.531.023	91.162.531.023	117.774.292.863	117.774.292.863
Công ty CP Đô thị Nhà Đất	5.312.216.124	5.312.216.124	6.120.893.371	6.120.893.371
Công ty TNHH VN Times	2.938.822.596	2.938.822.596	15.118.305.891	15.118.305.891
Công ty CP dịch vụ đô thị Green Garden	4.267.575.993	4.267.575.993	4.720.418.745	4.720.418.745
Công ty CP Hanel Mirolin	2.413.870.483	2.413.870.483	350.056.257	350.056.257
Công ty TNHH Thương Mại Xuất Nhập Khẩu Thép OUMER	3.338.767.311	3.338.767.311	1.674.021.250	1.674.021.250
Công ty CP Xây dựng Thương Mại cơ điện Minh Đức	2.024.477.471	2.024.477.471	5.474.539.972	5.474.539.972
Các đối tượng khác	40.732.563.657	40.732.563.657	39.851.726.989	39.851.726.989
Cộng	153.112.577.844	153.112.577.844	196.799.894.365	196.799.894.365

b) Phải trả người bán là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.**17. Người mua trả tiền trước**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
Nguyễn Thị Thanh Vân	3.852.405.141	3.852.405.141
Mã Ngọc Tuấn Đức	8.837.567.365	8.837.567.365
Nguyễn Mạnh Lân	12.501.934.087	12.501.934.087
Cao Thị Thu Hương	10.942.163.912	6.638.524.821
Các đối tượng khác	171.972.463.300	161.085.342.939
Cộng	218.583.328.597	203.392.569.145

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Phải nộp		
Thuế GTGT đầu ra	972.077.172	1.468.000.489
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.037.205.824	19.774.581.602
Thuế thu nhập cá nhân	626.259.191	998.051.180
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	618.077.415	85.965.681
Cộng	5.253.619.602	22.326.598.952
b) Phải thu		
Thuế GTGT đầu ra	40.601.768	11.527.268
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.268.545.188	-
Thuế thu nhập cá nhân	816.822.550	847.640.250
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	75.964.054
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001
Cộng	2.127.969.507	937.131.573

19. Chi phí phải trả

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay phải trả	6.565.657	9.488.990
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	95.857.484.819	94.439.797.680
Chi phí phải trả khác	381.696.067	93.870.492
Cộng	96.245.746.543	94.543.157.162

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

20. Doanh thu chờ phân bổ

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
a) Ngắn hạn	884.009.340	1.313.581.414
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	884.009.340	1.313.581.414
b) Dài hạn	15.581.251.050	15.581.251.050
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.581.251.050	15.581.251.050
Cộng	16.465.260.390	16.894.832.464

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

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

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

21. Vay và nợ thuế tài chính

Đơn vị tính: VND

	Trong năm				Số có khả năng trả nợ	Số có khả năng trả nợ
	Giá trị	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị	Giá trị
	30/09/2026	01/01/2026				
a) Vay ngắn hạn	201.556.891.783	201.556.891.783	164.440.646.834	119.533.238.587	156.649.483.536	156.649.483.536
Vay ngắn hạn	35.076.224.105	35.076.224.105	26.018.293.156	40.834.238.587	49.892.169.536	49.892.169.536
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	2.600.000.000	2.600.000.000	-	-	2.600.000.000	2.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội (2)	-	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062	3.005.320.062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	-	-	23.343.918.525	23.343.918.525	-	-
Vay các cá nhân (3)	32.476.224.105	32.476.224.105	2.674.374.631	14.485.000.000	44.286.849.474	44.286.849.474
Vay dài hạn đến hạn trả	166.480.667.678	166.480.667.678	138.422.353.678	78.699.000.000	106.757.314.000	106.757.314.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (4)	156.301.000.000	156.301.000.000	135.000.000.000	78.699.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
Vay các cá nhân (3)	10.179.667.678	10.179.667.678	3.422.353.678	-	6.757.314.000	6.757.314.000
b) Vay dài hạn	252.006.013.549	256.905.142.614	96.864.881.585	150.399.158.705	305.540.290.669	305.540.290.669
Vay dài hạn ngân hàng	251.505.983.909	251.505.983.909	96.094.881.585	145.000.000.000	300.411.102.324	300.411.102.324
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân (4)	205.786.552.738	205.786.552.738	75.457.670.766	145.000.000.000	275.328.881.972	275.328.881.972
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế (5)	45.719.431.171	45.719.431.171	20.637.210.819	-	25.082.220.352	25.082.220.352
Vay dài hạn cá nhân (3)	500.029.640	5.399.158.705	770.000.000	5.399.158.705	5.129.188.345	5.129.188.345
Cộng	453.562.905.332	458.462.034.397	261.305.528.419	269.932.397.292	462.189.774.205	462.189.774.205

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

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

- (1) Khoản vay ngắn hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex theo hợp đồng vay vốn số 05/2022/HĐV/COTANA CAPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, Thủy Vân, Thừa Thiên Huế, thời hạn cho vay 6 tháng kể từ ngày bên vay nhận được tiền thời hạn vay có thể được gia hạn theo thỏa thuận các bên, lãi suất 10%/năm lãi được trả hàng tháng vào thời gian ngày mùng 1 đến ngày mùng 10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Theo phụ lục Hợp đồng số 08 ngày 29/06/2026, thời hạn vay được gia hạn đến hết ngày 31/12/2026.
- (2) Khoản vay theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2025/1654947/HĐTD ngày 10/12/2025 giữa Công ty CP Tập đoàn Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội có hạn mức tín dụng 130 tỷ đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng) đã bao gồm toàn bộ dư nợ được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1654947/HĐTD ngày 19/11/2024, với thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- (3) 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.
- (4) Khoản vay dài hạn giữa Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Cotana Capital với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân theo các hợp đồng sau:
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/6/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và có định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/10780777/HĐBĐ ngày 26/10/2024.
 - Hợp đồng tín dụng số 01/2025/10780777/HĐTD ngày 26/3/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 70 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH2 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 3 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 8,7%/năm và có định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2025/10780777/HĐBĐ ngày 03/4/2025.

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

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

- Hợp đồng tín dụng số 02/2025/10780777/HĐTD ngày 18/09/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 65 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH4 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 4 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian ân hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 6,7%/năm và cố định trong vòng 18 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 24 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 3,5%/năm.

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

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

22. Dự phòng phải trả

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	1.564.202.562	2.048.280.257
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.564.202.562	2.048.280.257
b) Dài hạn	2.061.875.580	1.322.637.457
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	2.061.875.580	1.322.637.457
Cộng	3.626.078.142	3.370.917.714

23. Phải trả khác

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	(Trình bày lại) VND
a) Ngắn hạn	99.350.951.437	96.936.479.599
Kinh phí công đoàn, BHXH, BHYT, BHTN phải trả	776.935.388	735.283.830
Phải trả, phải nộp khác	69.541.016.049	71.216.395.769
Ông Phạm Mạnh Long (1)	25.804.500.000	25.804.500.000
Bà Lê Thị Vân Anh (1)	5.983.500.000	5.983.500.000
Đào Ngọc Thanh (2)	36.086.894.161	33.621.113.530
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.665.894.978	5.807.282.239
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	29.033.000.000	24.984.800.000
b) Dài hạn	32.192.784.307	22.501.188.105
Chi phí bảo trì căn hộ (4)	23.593.086.921	18.529.535.909
Các khoản phải trả, phải nộp khác	8.599.697.386	3.971.652.196
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	2.486.910.712
Các đối tượng khác	6.112.786.674	1.484.741.484
Cộng	131.543.735.744	119.437.667.704

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

(2) Khoản phải trả Ông Đào Ngọc Thanh bao gồm:

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

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

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

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

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

24. Vốn chủ sở hữu

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND							
	Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	Số dư ngày 01/01/2025	374.089.820.000	509.724.891	6.315.012.556	63.421.645.623	162.072.877.857	240.438.829.251	846.847.910.178
	Tăng vốn năm trước	-	-	-	-	-	13.807.944.500	13.807.944.500
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty mẹ	37.402.820.000	-	-	-	(37.402.820.000)	-	-
	Lãi trong năm trước	-	-	-	-	61.946.300.695	30.293.124.971	92.239.425.666
	Phân phối các quỹ	-	-	-	6.960.730.588	(13.921.461.176)	(514.647.994)	(7.475.378.582)
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con	-	-	8.568.000.000	-	(16.800.000.000)	8.232.000.000	-
	Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con	-	-	-	-	-	(13.539.174.000)	(13.539.174.000)
	Số dư ngày 31/12/2025	411.492.640.000	509.724.891	14.883.012.556	70.382.376.211	155.894.897.376	278.718.076.728	931.880.727.762
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty mẹ (ii)	41.143.180.000	-	-	-	(41.143.180.000)	-	-
	Lãi trong năm nay	-	-	-	-	8.726.508.501	2.505.957.821	11.232.466.322
	Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	8.012.415.681	(16.024.831.362)	-	(8.012.415.681)
	Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con (iii)	-	-	20.556.424.088	-	(31.709.600.000)	11.153.175.912	-
	Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con (iv)	-	-	-	-	-	(2.594.125.505)	(2.594.125.505)
	Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con	-	-	-	-	-	(11.709.696.400)	(11.709.696.400)
	Số dư ngày 30/09/2026	452.635.820.000	509.724.891	35.439.436.644	78.394.791.892	75.743.794.515	278.073.388.556	920.796.956.498

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	46.473.700.000	42.248.820.000
Đào Ngọc Thanh	133.130.990.000	121.028.170.000
Đào Thu Thủy	23.637.880.000	21.488.980.000
Các cổ đông khác	249.393.250.000	226.726.670.000
Cộng	452.635.820.000	411.492.640.000

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025
	VND	VND
Vốn góp của chủ sở hữu	452.635.820.000	374.089.820.000
Vốn góp đầu năm	411.492.640.000	311.747.190.000
Vốn góp tăng trong năm	41.143.180.000	62.342.630.000
Vốn góp cuối năm	452.635.820.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	41.143.180.000	62.342.630.000

d) Cổ phiếu

	30/09/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	45.263.582	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	45.263.582	41.149.264
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.263.582	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	45.263.582	41.149.264
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	45.263.582	41.149.264
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

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

	30/09/2026	01/01/2026
	USD	USD
a) Ngoại tệ các loại		
USD	540,35	1.429,24

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, xây lắp	95.044.092.002	146.522.249.184
Doanh thu cung cấp dịch vụ	82.481.229.524	21.399.020.992
Doanh thu bán hàng hóa	22.476.338.427	14.933.859.180
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	320.769.020.725	382.870.928.494
Cộng	520.770.680.678	565.726.057.850

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, xây lắp	81.907.813.411	85.688.046.769
Giá vốn cung cấp dịch vụ	73.875.439.400	7.306.532.995
Giá vốn hàng hóa đã bán	21.694.655.319	18.385.864.048
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	263.341.734.346	168.353.685.756
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Cộng	440.819.642.476	437.489.514.946

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.189.036.498	1.564.525.997
Doanh thu tài chính khác	-	737.955.874
Cộng	4.189.036.498	2.302.481.871

4. Chi phí tài chính

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí lãi vay	25.973.898.387	20.533.767.067
Chi phí tài chính khác	19.646.814	-
Cộng	25.993.545.201	20.533.767.067

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

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

5. Thu nhập khác

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
a) Thu nhập khác		
Thanh lý, nhượng bán Tài sản cố định, công cụ dụng cụ	114.560.768	763.465.860
Hoàn nhập bảo hành công trình	-	1.314.609.549
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	669.552.000
Thu nhập do khách hàng vi phạm hợp đồng	998.009.374	1.250.869.046
Các khoản thu nhập khác	67.747.279	209.451.487
Cộng	1.180.317.421	4.207.947.942

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí phạt thuế và truy thu thuế, phạt chậm nộp bảo hiểm	150.460.475	231.309.025
Các khoản chi phí khác	47.012.412	686.236.499
Cộng	197.472.887	917.545.524

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong năm	21.500.260.314	32.568.020.286
Chi phí dịch vụ mua ngoài	15.348.486.183	31.705.799.613
Chi phí bằng tiền khác	6.151.774.131	862.220.673
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm	23.231.746.070	18.724.731.186
Chi phí nhân viên quản lý	11.784.608.909	11.299.692.578
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	898.682.635	756.915.210
Chi phí khấu hao TSCĐ	769.962.622	1.610.955.945
Thuế, phí, lệ phí	3.710.470	-
Chi phí dự phòng	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	907.744.283	2.964.183.582
Chi phí bằng tiền khác	8.867.037.151	2.092.983.871
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	-

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	4.483.562.470	13.048.353.135
Cộng	4.483.562.470	13.048.353.135

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	355.947.723
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(382.823.434)	(171.584.101)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(382.823.434)	184.363.622

11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.726.508.501	32.579.042.948
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	8.726.508.501	32.579.042.948
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	42.520.703	37.408.982
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	205	848

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Số tiền đi vay thực thu trong năm		
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	114.547.710.269	165.408.943.811
Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	(125.848.953.773)	(167.014.743.218)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)***VIII. Những thông tin khác****2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm**

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30/09/2026.

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

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

Danh sách các bên liên quan:**Bên liên quan**

Công ty CP Xây dựng Cotana
 Công ty TNHH BMS Thành Nam
 Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
 Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
 Công ty CP Tập đoàn Ecopark
 Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị TDH Ecoland
 Công ty CP Bất động sản Ecopark - Nomura
 Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex
 Công ty CP Chứng khoán Châu Á - Thái Bình Dương
 Công ty CP Đầu tư IDJ Việt Nam
 Công ty CP Tập đoàn Apec Group
 Công ty CP Đầu tư Châu Á - Thái Bình Dương
 Ông Đào Ngọc Thanh
 Bà Đào Thu Thủy
 Bà Đinh Thị Minh Hằng
 Ông Bùi Tiến Hùng
 Ông Nguyễn Đức Quân
 Ông Lê Văn Thành
 Bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Ông Nguyễn Ngọc Tiến
 Ông Phạm Văn Hậu
 Ông Trần Trọng Đại
 Bà Nguyễn Hải Yến

Mối quan hệ

Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng
 Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu Hương
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Tổ chức có liên quan tới ông Nguyễn Đức Quân
 Chủ tịch HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Tổng Giám đốc
 Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
 Phó Tổng giám đốc
 Phó Tổng giám đốc
 Kế toán trưởng
 Trưởng ban kiểm soát

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Ông Lê Văn Đang

Thành viên ban kiểm soát

Ông Đào Hồng Sơn

Thành viên ban kiểm soát

Bà Đặng Thu Vịnh

Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	101.765.130	129.988.064
Công ty Cổ phần dịch vụ đô thị Green Garden	152.884.989	9.948.323.992
Công ty CP Xây dựng Cotana	170.878.019	165.666.726
Mua hàng		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	16.942.134.501	13.764.350.430
Công ty CP Xây dựng Cotana	151.636.651	24.450.475

b) Số dư với các bên liên quan

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.211.197.742	1.864.936.521
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	29.992.050	130.250.216
Công ty CP Xây dựng Cotana	18.653.851	28.017.975
Bà Đào Thu Thủy	2.641.331.844	2.641.331.844
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	7.569.860.101	13.721.757.501
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	24.151.479	141.999.259
Trả trước cho người bán		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	3.131.148	8.964.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	-	303.637.104
Tạm ứng		
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000
Phải trả người bán		
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	281.145.803
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	4.361.528.315	4.720.418.745
Công ty CP Xây dựng Cotana	841	25.650.841

Mẫu số B09a - DN/HN

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

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

Người mua trả tiền trước

Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	3.692.220
Ông Đào Ngọc Thanh	300.000.000	300.000.000

Các khoản phải trả khác

Ông Đào Ngọc Thanh	38.573.804.873	36.108.024.242
--------------------	----------------	----------------

Các khoản vay

Ông Đào Ngọc Thanh	15.269.312.566	14.691.392.755
Bà Đặng Thu Vịnh	17.206.911.539	29.595.456.719
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	2.600.000.000	2.600.000.000

Doanh thu chưa thực hiện

Công ty CP Xây dựng Cotana	1.024.691.156	1.049.283.737
----------------------------	---------------	---------------

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

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

	Từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 VND	Từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt		
<i>Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị</i>	<i>394.207.691</i>	<i>149.820.000</i>
Bà Đinh Thị Minh Hằng (Lương và thù lao HĐQT)	331.207.691	87.620.000
Ông Bùi Tiến Hùng	63.000.000	62.200.000
<i>Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác</i>	<i>748.892.309</i>	<i>218.166.667</i>
Lê Văn Thành	495.900.000	-
Ông Trần Trọng Đại	252.992.309	182.961.538
<i>Thu nhập của Ban kiểm soát</i>	<i>465.863.493</i>	<i>435.902.989</i>
Nguyễn Hải Yến	219.820.756	140.300.000
Ông Lê Văn Đang	-	124.000.000
Ông Đào Hồng Sơn	246.042.737	171.602.989
Cộng	1.608.963.493	803.889.656

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 đã được soát xét; Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 do Công ty lập.

Công ty đã áp dụng Thông tư 43, Thông tư 99 cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01/01/2026. Do vậy, một số số liệu kỳ trước đã được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này, cụ thể như sau:

Mẫu số B09a - DN/HN

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

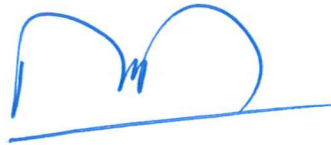
(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo)

	Số đã báo cáo	Trình bày lại	Số sau trình bày lại
	VND	VND	VND
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại ngày 01/01/2026			
Các khoản tương đương tiền	123.502.223.876	464.582.685	123.966.806.561
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	20.496.630.015	4.707.398.707	25.204.028.722
Phải thu về cho vay ngắn hạn	4.440.000.000	(4.440.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	55.488.387.583	(731.981.392)	54.756.406.191
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	-	619.000.000	619.000.000
Phải thu về cho vay dài hạn	619.000.000	(619.000.000)	-
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	403.205.754	403.205.754
Phải trả ngắn hạn khác	97.339.685.353	(403.205.754)	96.936.479.599
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(1.971.998.409)	111.999.999	(1.859.998.410)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	1.171.510.497	(111.999.999)	1.059.510.498

Hà Nội, ngày 30 tháng 10 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng



Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

Phó Tổng giám đốc



Nguyễn Ngọc Tiến

(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)