

CÔNG
TY CỔ
PHẦN
TẬP
ĐOÀN
COTANA

Digitally signed by CÔNG
TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
COTANA
DN: C=VN, S=HÀ NỘI,
L=Phường Hoàng Liệt,
CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN COTANA,
OID.0.9.2342.19200300.1
00.1.1=MST:0101482984
Reason: I am the author of
this document
Location: your signing
location here
Date: 2026-08-28 17:25:15
Foxit Reader Version:
9.5.0

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, TP. Hà Nội

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	05 - 06
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	07
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	08 - 09
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 47



CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 24/04/2026)
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 24/04/2026)
Ông Bùi Tiến Hùng	Thành viên độc lập
Ông Nguyễn Đức Quân	Thành viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc tài chính (Miễn nhiệm ngày 08/6/2026)
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc – Giám đốc nhân sự
Ông Nguyễn Ngọc Tiến	Phó Tổng giám đốc
Ông Phạm Văn Hậu	Phó Tổng giám đốc

Người đại diện theo Pháp luật

Người đại diện theo pháp luật trong kỳ kế toán và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này như sau:

Ông Lê Văn Thành	Tổng Giám đốc - Người đại diện theo pháp luật của Công ty
------------------	---

Ông Nguyễn Ngọc Tiến - Phó Tổng giám đốc được ủy quyền ký Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 theo Giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG của Tổng Giám đốc ngày 08/06/2026.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

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

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ
cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

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

Ban Tổng giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng giám đốc,

CÔNG TY CP TẬP ĐOÀN COTANA



Nguyễn Ngọc Tiên

Phó Tổng giám đốc

(Theo giấy uỷ quyền số 12/2026/UQ-CNG ngày 08/6/2026)

Hà Nội, ngày 26 tháng 8 năm 2026

Số : 2708.02 - 26/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 27 tháng 8 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 26 tháng 8 năm 2026, từ trang 05 đến trang 47, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30/6/2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2026, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.109.823.995.457	2.061.393.339.872
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	224.858.042.392	341.677.495.844
1. Tiền	111		175.060.131.933	217.710.689.283
2. Các khoản tương đương tiền	112		49.797.910.459	123.966.806.561
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.	74.342.337.394	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		74.342.328.204	25.204.028.722
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		236.899.904.824	274.628.648.067
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	184.294.892.625	213.134.625.188
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	10.244.046.440	17.986.815.354
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5.	55.117.972.684	54.756.406.191
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136		(12.824.066.959)	(11.316.258.700)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		67.060.034	67.060.034
IV. Hàng tồn kho	140	V.7.	1.530.867.333.659	1.385.995.259.999
1. Hàng tồn kho	141		1.530.867.333.659	1.385.995.259.999
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		42.856.377.188	33.887.897.650
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.12.	32.458.949.265	27.290.768.112
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		9.564.069.658	5.659.997.965
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.16.	833.358.265	937.131.573
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		84.616.349.224	73.903.061.853
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		36.884.223.254	35.039.548.043
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8.	32.434.439.157	31.241.855.496
- Nguyên giá	222		78.746.296.297	78.861.195.237
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.311.857.140)	(47.619.339.741)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.9.	4.449.784.097	3.797.692.547
- Nguyên giá	228		4.816.301.087	4.164.209.537
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(366.516.990)	(366.516.990)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10.	9.059.805.530	5.823.618.369
- Nguyên giá	241		9.999.080.839	6.452.385.305
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(939.275.309)	(628.766.936)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250	V.11.	11.934.617.158	7.110.723.577
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		11.934.617.158	3.303.599.032
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	3.807.124.545
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.2.	16.658.339.526	16.574.328.596
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262		15.012.505.709	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
VI. Tài sản dài hạn khác	270		10.079.363.756	9.354.843.268
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.12.	2.217.822.822	2.859.749.688
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	V.13.	7.861.540.934	6.495.093.580
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)	280		2.194.440.344.681	2.135.296.401.725

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN		Mã số	Thuyết minh	30/6/2026	01/01/2026 (Trình bày lại)
C	NỢ PHẢI TRẢ	300		1.277.682.374.955	1.203.415.673.963
I.	Nợ ngắn hạn	310		1.010.405.861.463	858.470.306.682
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14.	157.649.507.869	196.799.894.365
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15.	331.187.976.465	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.16.	3.283.273.393	22.326.598.952
5.	Phải trả người lao động	315		4.877.864.788	5.057.045.017
6.	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17.	78.370.906.573	94.543.157.162
7.	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	V.18.	1.186.056.981	1.313.581.414
8.	Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20.	87.560.876.664	96.936.479.599
9.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21.	256.435.069.686	156.649.483.536
10.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	V.19.	1.538.784.176	2.048.280.257
11.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		87.912.339.114	79.000.011.481
II.	Nợ dài hạn	330		267.276.513.492	344.945.367.281
1.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	V.18.	15.401.945.238	15.581.251.050
2.	Phải trả dài hạn khác	338	V.20.	27.809.043.130	22.501.188.105
3.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21.	222.288.638.288	305.540.290.669
4.	Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.19.	1.778.109.445	1.322.637.457
D	VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.22.	916.757.969.726	931.880.727.762
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	411		411.492.640.000	411.492.640.000
-	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.492.640.000	411.492.640.000
2.	Thặng dư vốn	412		509.724.891	509.724.891
3.	Vốn khác của chủ sở hữu	414		76.582.616.644	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		72.150.762.132	155.894.897.376
-	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		67.012.275.014	93.948.596.681
-	LNST chưa phân phối kỳ này	420b		5.138.487.118	61.946.300.695
6.	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		277.627.434.167	278.718.076.728
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)		440		2.194.440.344.681	2.135.296.401.725

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)







Nguyễn Ngọc Tiến

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

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

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	202.590.026.787	350.308.406.312
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		202.590.026.787	350.308.406.312
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	154.083.979.384	279.734.129.568
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		48.506.047.403	70.574.276.744
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3.	2.449.934.883	1.567.488.683
8. Chi phí tài chính	23	VI.4.	16.932.619.534	12.548.525.033
Trong đó: Chi phí đi vay	24		16.932.278.609	12.472.461.742
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7.	10.423.852.818	17.543.826.196
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7.	15.502.775.881	13.844.733.746
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		703.351.455	355.875.282
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+21+(22-23)-(25+26)+27}	30		8.800.085.508	28.560.555.734
13. Thu nhập khác	31	VI.5.	729.867.578	3.520.907.262
14. Chi phí khác	32	VI.6.	68.468.477	334.704.949
15. Lợi nhuận khác (40= 31-32)	40		661.399.101	3.186.202.313
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.461.484.609	31.746.758.047
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.9.	3.630.664.021	6.376.454.359
18. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52	VI.10.	(1.367.669.962)	629.457.785
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		7.198.490.550	24.740.845.903
20. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		5.138.487.118	15.875.217.038
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		2.060.003.432	8.865.628.865
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.11.	125	320
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	VI.12.	114	264

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu, lãi suy giảm trên cổ phiếu từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 được trình bày lại tại Thuyết minh số VI.11 và VI.12

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng giám đốc

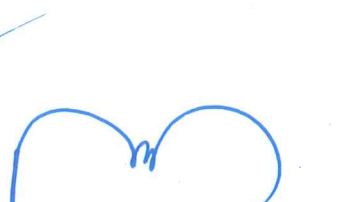
(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)

Người lập

Kế toán trưởng



Vũ Anh Quý



Trần Trọng Đại



Nguyễn Ngọc Tiến

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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 30/6/2026

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 (Trình bày lại)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.461.484.609	31.746.758.047
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		1.480.181.086	1.263.084.360
- Các khoản dự phòng	03		1.454.125.091	184.932.186
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(7.902)	(750.936)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(3.097.379.000)	(2.574.078.890)
- Chi phí đi vay	06		16.932.278.609	12.472.461.742
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		26.230.682.493	43.092.406.509
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		26.522.211.260	58.179.511.726
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(157.049.787.321)	91.941.430.964
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		74.880.195.551	(138.734.303.982)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(4.526.254.287)	9.710.098.296
- Chi phí đi vay đã trả	14		(15.040.815.916)	(12.476.363.399)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(21.415.054.383)	(2.547.797.241)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(4.047.659.902)	(1.658.948.306)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(74.446.482.505)	47.506.034.567
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)	(35.836.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		137.205.387	1.281.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(65.152.639.012)	(17.874.173.351)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.303.942.377	31.388.338.063
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		-	414.360.200
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.639.309.425	689.143.343
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(45.305.753.525)	15.862.832.255
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	13.507.944.500
2. Tiền thu từ đi vay	33		84.561.294.488	119.505.843.939
3. Tiền trả nợ gốc vay	34		(69.918.823.412)	(76.903.723.669)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(11.709.696.400)	(13.347.022.475)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		2.932.774.676	42.763.042.295

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 47 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này)

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 30/6/2026
(tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(116.819.461.354)	106.131.909.117
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		7.902	750.936
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	V.1.	224.858.042.392	230.773.444.361

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc

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

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



Nguyễn Ngọc Tiến

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 01/6/1993 theo Quyết định số 2162/QĐ-UB của Chủ tịch UBND thành phố Hà Nội, sau đó được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thành Nam và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103003621 ngày 04/02/2004 (đăng ký lần đầu) do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Ngày 31/8/2017, Công ty đổi tên thành Công ty CP Tập đoàn Cotana theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 02/2017/NQ-ĐHĐCĐ-CNG của Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Thành Nam. Công ty có 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 29/7/2026 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).

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; Đầu tư và 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 Công ty tại: Lô CC5A Bán Đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, Tp. Hà Nội.

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 doanh nghiệp

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 ngày 30/6/2026 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 |

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 giữa niên độ kèm theo)

- | | |
|--|---|
| | Hoạt động chính: Tư vấn, thiết kế
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51% |
| 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 Đô Thị Cotana Ecolife | Địa chỉ: DAH2-03A Dahlia, Khu đô thị An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế
Hoạt động chính: Quản lý đô thị
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 62,98% (1)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 64,71% (2) |
| 5. Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital | Địa chỉ: CM3-03 Camellia, KĐT An Vân Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế.
Hoạt động chính: Đầu tư và kinh doanh bất động sản
Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65,60% (3)
Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 71,12% (4) |

(1) 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 %.

(2) 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%.

(3) 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%.

(4) 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%.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết quan trọng được phản ánh trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu của Công ty cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 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% |
|-------------------------------|---|

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 giữa niên độ kèm theo)

- | | |
|---|---|
| 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% |
| 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% |
| 3. 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. Đến ngày phát hành Báo cáo này, Công ty vẫn đang làm việc với Cơ quan thuế để làm thủ tục chấm dứt hiệu lực mã số thuế của chi nhánh.

6. Số lượng nhân viên

Số lượng nhân viên tại ngày 30/6/2026 của Công ty mẹ và các công ty con là 163 người (Tại ngày 31/12/2025 là 143 người).

7. Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 và Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 của Công ty đã được kiểm toán và soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Một số số liệu của kỳ báo cáo trước được trình bày lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của kỳ này như trình bày tại thuyết minh số VIII.4, Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ kèm theo)

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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 27/10/2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và thông tư số 202/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20/4/2026 của Bộ Tài chính sửa đổi một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3. Áp dụng hướng dẫn kế toán mới

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC (“Thông tư 99”) hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư 99 thay thế cho các quy định về chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC (“Thông tư 43”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 43 có hiệu lực đối với việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Ban Tổng Giám đốc đã áp dụng Thông tư 43 trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

IV. Các chính sách kế toán chủ yếu, ước tính kế toán và các quy định pháp luật có liên quan áp dụng**1. Ước tính kế toán**

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

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 giữa niên độ kèm theo)

2. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty và báo cáo tài chính giữa niên độ 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 ngày 30/6/2026. 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 giữa niên độ của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 sổ dư giữa các công ty trong cùng Tập đoàn được loại bỏ khi hợp nhất báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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.

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

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

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

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

Cổ tức được chia bằng tiền từ chứng khoán kinh doanh cho giai đoạn sau ngày đầu tư được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ hợp nhất. Khoản cổ tức được chia bằng tiền được hưởng cho giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư.

Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy giá trị thị trường của chứng khoán giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ.

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.

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 giữa niên độ kèm theo)

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 hợp nhất giữa niên độ 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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.

Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập khi nếu có bất kỳ dấu hiệu hoặc bằng chứng nào cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty có khả năng không thu hồi được.

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 là quyền tham gia của Công ty vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không kiểm soát hoặc đồng kiểm soát các chính sách đó.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ ngày bên được đầu tư trở thành công ty liên kết. Tại ngày mua khoản đầu tư vào công ty liên kết, bất kỳ phần chênh lệch nào giữa giá phí khoản đầu tư lớn hơn phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết sẽ được ghi nhận là lợi thế thương mại, được trình bày gộp vào giá trị của khoản đầu tư. Bất kỳ phần chênh lệch nào giữa phần sở hữu của Công ty trong giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty liên kết lớn hơn giá phí khoản đầu tư, sau khi đã đánh giá lại, được ghi nhận ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ mà khoản đầu tư được mua.

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được phản ánh trong báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả kinh doanh của công ty liên kết. Các khoản lỗ của công ty liên kết vượt quá khoản góp vốn của Công ty tại công ty liên kết đó không được ghi nhận, ngoại trừ trường hợp Công ty có nghĩa vụ pháp lý theo hợp đồng hoặc thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết các khoản nợ mà Công ty đã đảm bảo hoặc cam kết trả, theo đó, Công ty có cam kết gánh lỗ cho công ty liên kết hoặc cho phép công ty liên kết không phải hoàn trả/bồi hoàn đối với khoản nợ mà Công ty đã thanh toán thay. Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Công ty chỉ ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Khi các công ty thành viên của Công ty thực hiện giao dịch (theo chiều xuôi hoặc ngược) với một công ty liên kết với Công ty, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ các giao dịch này được điều chỉnh theo quy định kế toán hiện hành.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư và các khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh mà Công ty không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng hợp tác kinh doanh.

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 giữa niên độ kèm theo)

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng tổn thất.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi công ty nhận vốn góp đầu tư bị lỗ hoặc khoản đầu tư vào đơn vị khác bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn.

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 lập cho từng khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán.

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

6. Nguyên tắc kế toán 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 được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được). Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản cố định đến vị trí và trạng thái có khả năng hoạt động.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Loại tài sản cố định

Nhà cửa vật kiến trúc

Máy móc và thiết bị

Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn

Thời gian khấu hao (năm)

15 - 49

05 - 10

06 - 07

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 giữa niên độ kèm theo)

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 giữa niên độ.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được trình bày theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp.

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 hóa. 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.

9. Nguyên tắc kế toán và khấu hao 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 hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

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:

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 giữa niên độ kèm theo)

Loại tài sản cố định

Quyền sử dụng đất

Nhà

Thời gian khấu hao (năm)

Không xác định thời hạn

05 - 25

10. 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.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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 chờ phân bổ 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.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản phải trả người bán

Phải trả người bán là các khoản nợ phải trả phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ hoặc tài sản từ người bán trong hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường của doanh nghiệp. Các khoản phải trả người bán được thể hiện theo giá gốc.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

14. 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 công trình, 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. Chi phí lãi vay phải trả được xác định căn cứ vào lãi suất, thời hạn trên hợp đồng vay.

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, thành phố Hà Nội và doanh thu nhận trước về phí dịch vụ căn hộ của Công ty khu nhà ở Camellia.

16. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

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 giữa niên độ kèm theo)

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây dựng được trích lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng.

17. 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.

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá. Cổ phiếu phát hành để tăng vốn điều lệ, vốn góp của cổ đông được ghi nhận theo số tiền thực tế thu được tương ứng với mệnh giá cổ phiếu phát hành thành công.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu phổ thông, sau khi trừ đi chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu.

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 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.

Số cổ tức được công bố và chi trả từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của cổ đông trong Đại hội đồng cổ đông thường niên.

18. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác***Doanh thu bán bất động sản***

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

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

Doanh thu 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 quy 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);

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 giữa niên độ kèm theo)

- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm Báo cáo; 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 hợp đồng xây dựng

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

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

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 hoạt động tài chính

Lãi tiền gửi 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.

Thu nhập khác

Thu nhập khác là các khoản thu nhập từ các hoạt động không thường xuyên, ngoài các hoạt động tạo ra doanh thu từ các hoạt động chính.

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 giữa niên độ kèm theo)

19. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp bao gồm giá vốn xây lắp và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ và được ghi nhận phù hợp với doanh thu trong kỳ.

20. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí đi vay, trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác và các khoản chi phí tài chính khác.

21. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng là các khoản chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa và cung cấp dịch vụ của doanh nghiệp được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp là các khoản chi phí phát sinh liên quan hoạt động quản lý chung của doanh nghiệp, không trực tiếp gắn với hoạt động bán hàng hoặc sản xuất và được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo cơ sở dồn tích.

22. 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 kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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 tạm thời 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 giữa niên độ. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi Công ty có khả năng chắc chắn thu được lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

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 hợp nhất giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ kèm theo)

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.

23. 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 kỳ.

24. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

25. 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.

26. 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 giữa niên độ kèm theo)

2.2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026		01/01/2026 (Trình bày lại)	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị ghi sổ	Giá trị có thể thu hồi
a) Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 12 tháng (*)	74.342.328.204	74.342.328.204	-	25.204.028.722
Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Phú Xuân	66.163.561.045	66.163.561.045	-	20.743.304.941
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long	19.083.357.005	19.083.357.005	-	17.521.993.621
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	12.524.545.735	12.524.545.735	-	2.221.166.115
Các ngân hàng khác	30.515.432.201	30.515.432.201	-	-
- Cho vay cá nhân (**)	4.040.226.104	4.040.226.104	-	1.000.145.205
+ Đào Mạnh Hải	8.178.767.159	8.178.767.159	-	4.460.723.781
+ Trần Văn Diên	1.050.000.000	1.050.000.000	-	1.050.000.000
+ Trương Việt Hưng	2.390.000.000	2.390.000.000	-	2.390.000.000
+ Trương Thị Thủy	1.000.000.000	1.000.000.000	-	1.000.000.000
+ Đối tượng khác	3.084.616.438	3.084.616.438	-	-
	654.150.721	654.150.721	-	20.723.781
b) Dài hạn				
- Cho vay cá nhân	-	-	-	619.000.000
	-	-	-	619.000.000
Cộng	74.342.328.204	74.342.328.204	-	25.823.028.722

(*) Các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 12 tháng, lãi suất theo từng hợp đồng, lãi trả cuối kỳ.

(**) Các khoản cho cá nhân vay, thời hạn cho vay khoảng từ 6 tháng đến 12 tháng, lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cho vay.

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 giữa niên độ kèm theo)

2.3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

a) Đầu tư vào công ty liên kết (i)	30/6/2026		01/01/2026		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế	Giá trị ghi sổ (*)	Giá gốc	Điều chỉnh lũy kế
Công ty TNHH BMS Thành Nam	4.311.878.500	(2.434.732.967)	1.877.145.533	4.311.878.500	(2.212.402.719)
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	600.000.000	2.574.954.286	3.174.954.286	600.000.000	2.548.072.345
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.500.000.000	4.365.302.518	5.865.302.518	1.500.000.000	3.795.175.424
Công ty CP Xây dựng Cotana	4.500.000.000	(404.896.628)	4.095.103.372	4.500.000.000	(733.569.296)
Cộng	10.911.878.500	4.100.627.209	15.012.505.709	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.

b) Đầu tư vào đơn vị khác (i)	Kỳ này		Kỳ trước	
	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh lỗ	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
Công ty CP Xây dựng Cotana	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi	Hoạt động kinh doanh có lãi
	30/6/2026		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)

(i) Tại thời điểm 30/6/2026, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết và đơn vị khác để thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026 do không có giá giao dịch trên thị trường cho các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để đánh giá giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.



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 giữa niên độ kèm theo)

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

- Công ty CP Xây dựng Cotana: Thi công xây dựng
- 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.
- Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden: Giao dịch chủ yếu là cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành, duy tu bảo dưỡng, thuê tài sản.

3. Phải thu của khách hàng

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	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	7.569.860.101	-	13.721.757.501	-
Công ty CP Ivland	103.114.346.492	-	122.243.875.735	-
Tổng công ty cổ phần XNK và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)	12.162.047.632	-	9.121.616.248	-
Đào Thu Thủy	6.830.106.305	-	2.641.331.844	-
Các đối tượng khác	51.932.636.825	(2.441.273.620)	62.720.148.590	(5.280.024.014)
Cộng	184.294.892.625	(2.441.273.620)	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.

4. Trả trước cho người bán

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Công ty TNHH Phòng cháy và Xây dựng Bắc Trung Nam	2.128.612.622	-	6.265.325.260	-
Các đối tượng khác	8.115.433.818	(695.851.541)	11.721.490.094	(695.851.541)
Cộng	10.244.046.440	(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.

5. Phải thu khác

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	55.117.972.684	(7.669.767.093)	54.756.406.191	(5.340.383.145)
Ký cược, ký quỹ	1.482.897.844	-	1.746.247.675	-
	200.000.000	-	200.000.000	-

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 giữa niên độ kèm theo)

Phải thu khác	53.435.074.840	(7.669.767.093)	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	(6.988.151.843)	13.976.303.684	(4.658.767.895)
Các đối tượng khác	2.074.606.774	(681.615.250)	1.649.142.504	(681.615.250)
Cộng	55.117.972.684	(7.669.767.093)	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 CP 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 30/6/2026, Công ty chưa thu hồi được khoản chuyển nhượng vốn góp này để trả cho các nhà đầu tư cá nhân đã ủy thác.

(**) Khoản góp vốn vào Công ty CP 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.

(***) 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.

6. Nợ xấu

	30/6/2026		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				
Phải thu khách hàng	4.467.448.325	9.000.000	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	1.854.400.415	9.000.000	1.806.686.104	9.000.000

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 giữa niên độ kèm theo)

Phải thu khác	7.669.767.093	-	5.340.383.145	-
Công ty CP Sản xuất- XNK BEMES	6.988.151.843	-	4.658.767.895	-
Các phải thu khác	681.615.250	-	681.615.250	-
Trả trước cho người bán	695.851.541	-	695.851.541	-
Cộng	12.833.066.959	9.000.000	11.825.258.700	509.000.000

7. Hàng tồn kho

	30/6/2026		01/01/2026	
	VND		VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	729.739.174	-	813.167.795	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	1.516.430.609.293	-	1.365.351.698.970	-
Hàng hóa, hàng hóa bất động sản	13.706.985.192	-	19.830.393.234	-
Cộng	1.530.867.333.659	-	1.385.995.259.999	-

(i) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bao gồm chi phí đầu tư dự án Khu đô thị mới An Vân Dương với giá trị khoảng 1.516 tỷ đồng; và chi phí thi công xây dựng các hạng mục công trình do Công ty làm nhà thầu xây dựng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 giữa niên độ kèm theo)

8. 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	Đơn vị tính: VND	
					Tài sản cố định khác	Cộng
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 kỳ	3.335.838.183	-	-	31.898.149	-	3.367.736.332
Tăng khác	20.868.365	-	-	-	-	20.868.365
Thanh lý, nhượng bán	-	(301.818.182)	(3.201.685.455)	-	-	(3.503.503.637)
Số dư ngày 30/6/2026	48.548.559.915	10.022.040.191	17.074.564.408	1.812.131.783	1.289.000.000	78.746.296.297
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 kỳ	706.509.199	97.033.748	361.465.014	4.664.752	-	1.169.672.713
Thanh lý, nhượng bán	-	(301.818.182)	(2.175.337.132)	-	-	(2.477.155.314)
Số dư ngày 30/6/2026	18.443.171.318	9.353.294.359	15.630.997.657	1.595.393.806	1.289.000.000	46.311.857.140
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 30/6/2026	30.105.388.597	668.745.832	1.443.566.751	216.737.977	-	32.434.439.157

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 26.196.016.023 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 24.488.394.235 đồng).
- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 21.950.949.907 đồng).
- Chi tiết danh mục tài sản cố định hữu hình đang hiện hữu tại ngày 30/6/2026, có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định hữu hình trở lên:

30/6/2026

VND

Tên Tài sản cố định
Toà nhà CC5A Linh Đàm (phần xây dựng)
Nguyên giá
31.785.457.001

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 giữa niên độ kèm theo)

9. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Chương trình phần mềm	Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2026	3.797.692.547	366.516.990	4.164.209.537
Tăng trong kỳ	652.091.550	-	652.091.550
Số dư ngày 30/6/2026	4.449.784.097	366.516.990	4.816.301.087
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư ngày 01/01/2026	-	366.516.990	366.516.990
Số dư ngày 30/6/2026	-	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 30/6/2026	4.449.784.097	-	4.449.784.097

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 366.516.990 đồng (Tại ngày 31/12/2025 là 366.516.990 đồng).

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 đồng (Tại ngày 31/12/2025: 3.153.499.999 đồng).

Chi tiết danh mục các tài sản cố định vô hình đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị tài sản cố định vô hình trở lên:

Tên Tài sản	30/6/2026 VND Nguyên giá
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 Văn Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	652.091.548
Quyền sử dụng đất tại Lô BG27-18 (DAH2-29), Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, Khu B - Đô thị mới An Văn Dương, Phường Võ Dã, Thành phố Huế	644.192.550
Cộng	4.449.784.097

10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2026	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	30/6/2026
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	310.508.373	-	939.275.309
Nhà	628.766.936	310.508.373	-	939.275.309
Quyền sử dụng đất	-	-	-	-
Giá trị còn lại	5.823.618.369			9.059.805.530
Nhà	4.286.999.569			7.523.186.730
Quyền sử dụng đất	1.536.618.800			1.536.618.800

Chi tiết danh mục các bất động sản đầu tư đang hiện hữu có giá trị từ 10% tổng giá trị bất động sản đầu tư trở lên:

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 giữa niên độ kèm theo)

30/6/2026

VND

Tên tài sản

Căn nhà DAH4-23

Căn nhà DAH2-10

Cộng

Nguyên giá

6.452.385.305

3.546.695.534

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 Duyệt, 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 Duyệt, 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 30/6/2026 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 30/6/2026 chưa được trình bày trên Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. 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.

11. Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

Văn phòng làm việc (Căn liền kề DAH2-29)

Cộng

30/6/2026

VND

11.934.617.158

-

-

11.934.617.158

01/01/2026

VND

3.303.599.032

3.807.124.545

3.807.124.545

7.110.723.577

12. Chi phí chờ phân bổ

a) Ngắn hạn

Chi phí nhà mẫu khu OXH1

Chi phí môi giới bán nhà XH1

Chi phí môi giới bán nhà dự án Camellia

Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở Dahlia

Chi phí môi giới bán nhà của dự án nhà ở IRIS

Chi phí chờ phân bổ khác

b) Dài hạn

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ khác

Cộng

30/6/2026

VND

32.458.949.265

6.628.549.494

3.030.102.085

3.990.928.484

3.201.839.682

6.798.194.455

8.809.335.065

2.217.822.822

1.011.555.888

1.206.266.934

34.676.772.087

01/01/2026

VND

27.290.768.112

6.712.674.484

1.975.176.301

4.686.674.228

4.961.620.341

5.907.085.821

3.047.536.937

2.859.749.688

1.246.546.283

1.613.203.405

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 giữa niên độ kèm theo)

13. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1%	1%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (1)	3.142.029.254	1.882.468.236
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản lợi nhuận chưa thực hiện (2)	4.719.511.680	4.612.625.344
Cộng (1) + (2)	7.861.540.934	6.495.093.580

14. Phải trả người bán

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Công ty CP Ivland	89.239.767.826	117.774.292.863
Công ty CP Đô thị Nhà Đất	5.973.910.108	6.120.893.371
Công ty TNHH VN Times	12.233.464.252	15.118.305.891
Các đối tượng khác	50.202.365.683	57.786.402.240
Cộng	157.649.507.869	196.799.894.365

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

15. Người mua trả tiền trước

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Đoàn Thị Thanh Huyền	8.994.977.588	-
Nguyễn Quang Quốc	10.476.794.792	10.476.794.792
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	-
Trần Công Lê Vũ	5.665.212.271	5.665.212.271
Vũ Thị Hiền	7.477.445.602	7.477.445.602
Các đối tượng khác	266.291.880.848	158.433.615.028
Cộng	331.187.976.465	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.

16. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Phải nộp ngắn hạn		
Thuế GTGT đầu ra	646.073.328	1.468.000.489
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.941.636.003	19.774.581.602
Thuế thu nhập cá nhân	609.598.381	998.051.180
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế và khoản phải nộp nhà nước khác	85.965.681	85.965.681
Cộng	3.283.273.393	22.326.598.952

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 giữa niên độ kèm theo)

b) Phải thu ngắn hạn			
Thuế GTGT đầu ra	11.527.268	11.527.268	
Thuế thu nhập cá nhân	780.942.669	847.640.250	
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	38.888.327	75.964.054	
Thuế bảo vệ môi trường và các loại thuế khác	2.000.001	2.000.001	
Cộng	833.358.265	937.131.573	
17. Chi phí phải trả			
	30/6/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
Ngắn hạn			
Chi phí đi vay phải trả	6.565.657	9.488.990	
Trích trước chi phí các hạng mục công trình hoàn thành (*)	78.182.120.574	94.439.797.680	
Chi phí phải trả khác	182.220.342	93.870.492	
Cộng	78.370.906.573	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.			
18. Doanh thu chưa thực hiện			
	30/6/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
a) Ngắn hạn			
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	1.186.056.981	1.313.581.414	
	1.186.056.981	1.313.581.414	
b) Dài hạn			
Doanh thu nhận trước cho thuê văn phòng	15.401.945.238	15.581.251.050	
	15.401.945.238	15.581.251.050	
Cộng	16.588.002.219	16.894.832.464	
c) Doanh thu chưa thực hiện với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3.			
19. Dự phòng phải trả			
	30/6/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
a) Ngắn hạn			
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.538.784.176	2.048.280.257	
	1.538.784.176	2.048.280.257	
b) Dài hạn			
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	1.778.109.445	1.322.637.457	
	1.778.109.445	1.322.637.457	
Cộng	3.316.893.621	3.370.917.714	
20. Phải trả khác			
	30/6/2026	01/01/2026	
	VND	VND	
a) Ngắn hạn			
Kinh phí công đoàn, các khoản bảo hiểm phải trả	87.560.876.664	96.936.479.599	
Phải trả, phải nộp khác	839.592.933	735.283.830	
Phải trả, phải nộp khác	70.233.283.731	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	

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 giữa niên độ kèm theo)

Ông Đào Ngọc Thanh (2)	35.236.399.681	33.621.113.530
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.208.884.050	5.807.282.239
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (3)	16.488.000.000	24.984.800.000
b) Dài hạn	27.809.043.130	22.501.188.105
Chi phí bảo trì nhà ở (4)	18.997.060.881	18.529.535.909
Bà Cao Thị Thu Hương (5)	4.351.097.608	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	4.460.884.641	3.971.652.196
Ông Đào Ngọc Thanh (2)	2.486.910.712	2.486.910.712
Các đối tượng khác	1.973.973.929	1.484.741.484
Cộng	115.369.919.794	119.437.667.704

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

(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 xây dựng Block XH3 khu nhà ở xã hội chung cư cao tầng OXH1 và đầu tư vào dự án khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Khu đô thị mới An Văn Dương.
- 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 nhà ở mà khách hàng phải nộp khi nhận bàn giao nhà tại dự án Khu đô thị mới An Văn Dương.

21. Vay và nợ thuê tài chính

21. Vay và nợ thuê tài chính

Đơn vị tính: VND

	30/6/2026	Trong kỳ		01/01/2026
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
a) Vay ngắn hạn	256.435.069.686	158.716.645.055	58.931.058.905	156.649.483.536
Vay ngắn hạn	39.954.402.008	19.574.291.377	29.512.058.905	49.892.169.536
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (1)	2.600.000.000	-	-	2.600.000.000
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (2)	-	-	3.005.320.062	3.005.320.062
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (3)	5.661.089.841	17.682.828.684	12.021.738.843	-
Vay các cá nhân (4)	31.693.312.167	1.891.462.693	14.485.000.000	44.286.849.474
Vay dài hạn đến hạn trả	216.480.667.678	139.142.353.678	29.419.000.000	106.757.314.000

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 giữa niên độ kèm theo)

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (5)	206.301.000.000	135.000.000.000	28.699.000.000	100.000.000.000
Vay các cá nhân (4)	10.179.667.678	4.142.353.678	720.000.000	6.757.314.000
b) Vay dài hạn	222.288.638.288	66.158.465.804	149.410.118.185	305.540.290.669
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Phú Xuân (5)	175.850.136.957	45.521.254.985	145.000.000.000	275.328.881.972
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Huế (6)	45.719.431.171	20.637.210.819	-	25.082.220.352
Vay các cá nhân (4)	719.070.160	-	4.410.118.185	5.129.188.345
Cộng	478.723.707.974	224.875.110.859	208.341.177.090	462.189.774.205

(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 CAPPITAL-VINACONSULT ngày 05/12/2022, số tiền vay 5 tỷ đồng, mục đích khoản vay để đầu tư xây dựng các hạng mục thi công thuộc dự án Khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2 thuộc khu B - Đô thị mới An Văn Dương, thành phố 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 1-10 của tháng liền kề, số ngày tính lãi 1 năm 365 ngày. Khoản vay không có tài sản đảm bảo. Theo phụ lục Hợp đồng số 08 ngày 29/6/2026, 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 130.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi tỷ đồng) đã bao gồm toàn bộ dư nợ được chuyển tiếp từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2024/1654947/HĐTD ngày 19/11/2024, với thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Thời hạn cho vay, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Tài sản bảo đảm của khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Thành phố Hà Nội. Mục đích của khoản vay là bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Khoản vay đã tắt toán trong kỳ.

(3) Khoản vay giữa Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Thăng Long theo các hợp đồng thấu chi sau:

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2026/6042089/HĐTD.TC ngày 18/3/2026, hạn mức thấu chi là 5 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức thấu chi là 12 tháng, lãi suất 7,1%/năm trong 3 tháng đầu tiên, sau thời gian này lãi suất cho vay bằng lãi suất hợp đồng vay kỳ hạn 6 tháng cộng 3,5%; tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số 604208920260002 ngày 16/01/2026 giá trị 5 tỷ đồng.

- Hợp đồng cấp hạn mức thấu chi số 01/2025/6042089/HĐTD.TC ngày 22/8/2025, hạn mức thấu chi là 2 tỷ đồng, thời hạn cấp hạn mức thấu chi là 12 tháng, lãi suất 5,2%/năm cố định trong thời gian cấp hạn mức thấu chi; tài sản đảm bảo là hợp đồng tiền gửi số FDR 816001758473 và FDR 819001758474 với tổng giá trị là 2 tỷ đồng.

(4) 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.

(5) 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:

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 giữa niên độ kèm theo)

- Hợp đồng tín dụng số 01/2023/10780777/HĐTD ngày 14/6/2023 với tổng nợ gốc không vượt quá 500 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư Giai đoạn 2 khu phức hợp Thủy Vân giai đoạn 2, thuộc khu B - Đô thị mới An Vân Dương, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là Thành Phố Huế). Thời hạn vay của hợp đồng là 60 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên, trong đó thời gian gia hạn đối với các khoản vay là 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay là 11,2%/năm và cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 01/2024/10780777/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 cố định trong vòng 6 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên, Lãi suất cho vay trong từng thời kỳ, nhưng trong mọi trường hợp bằng lãi suất tiết kiệm dân cư thông thường VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau cuối kỳ do bên cho vay công bố được xác định vào ngày xác định lãi suất và biên độ dao động bằng 4,0%/năm. Khoản vay được bảo đảm theo hợp đồng thế chấp bất động sản số 02/2025/10780777/HĐBĐ ngày 03/4/2025.

- Hợp đồng tín dụng số 02/2025/10780777/HĐTD ngày 18/09/2025 với tổng nợ gốc không vượt quá 65 tỷ đồng, mục đích vay để đầu tư nhà ở xã hội khối nhà XH4 thuộc khu NOXH chung cư cao tầng OXH1, thuộc Giai đoạn 4 khu phức hợp 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.

(6) 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 GĐ2, 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

22. Vốn chủ sở hữu

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

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 giữa niên độ kèm theo)

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
							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 (i)	-	-	41.143.180.000	-	(41.143.180.000)	-	-
Lãi trong kỳ này	-	-	-	-	5.138.487.118	2.060.003.432	7.198.490.550
Chia cổ tức bằng cổ phiếu tại Công ty con (ii)	-	-	20.556.424.088	-	(31.709.600.000)	11.153.175.912	-
Phân phối các quỹ (iii)	-	-	-	8.012.415.681	(16.024.831.362)	(2.594.125.505)	(10.606.541.186)
Giảm khác	-	-	-	-	(5.011.000)	-	(5.011.000)
Chia cổ tức bằng tiền tại Công ty con (iv)	-	-	-	-	-	(11.709.696.400)	(11.709.696.400)
Số dư ngày 30/6/2026	411.492.640.000	509.724.891	76.582.616.644	78.394.791.892	72.150.762.132	277.627.434.167	916.757.969.726



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 giữa niên độ kèm theo)

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 24/4/2026, Công ty chia cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tương ứng giá trị là 41.149.264.000 đồng. Ngày 25/6/2026, Công ty đã hoàn thành việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức. Ngày 22/7/2026, Công ty nhận được Quyết định số 979/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 4.114.318 cổ phiếu. Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101482984 thay đổi lần thứ 28 ngày 29/7/2026, vốn điều lệ thay đổi từ 411.492.640.000 đồng lên 452.635.820.000 đồng.

(ii) Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana (Công ty con) và Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital thực hiện việc chia cổ tức bằng cổ phần. Số cổ phần dùng để chi trả cổ tức là 3.170.960 cổ phần phổ thông, tương ứng 31.709.600.000 VND.

(iii) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01-2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-CAPITAL ngày 11/4/2026 của Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital.

(iv) Công ty CP Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital thực hiện phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-CAPITAL ngày 11/4/2026 của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.820.000	42.248.820.000
Đào Ngọc Thanh	121.028.170.000	121.028.170.000
Đào Thu Thủy	21.488.980.000	21.488.980.000
Các cổ đông khác	226.726.670.000	226.726.670.000
Cộng	411.492.640.000	411.492.640.000

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Vốn góp của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	411.492.640.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	41.143.180.000	-

d) Cổ phiếu

	30/6/2026 Cổ phiếu	01/01/2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	41.149.264
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	41.149.264
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP		

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 giữa niên độ kèm theo)

23. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ

	30/6/2026	01/01/2026
a) Ngoại tệ các loại		
USD	540,35	1.402,84
	30/6/2026	01/01/2026
	VND	VND
b) Nợ khó đòi đã xử lý		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	162.802	162.802
Công ty CP Thương mại dầu khí toàn cầu khách sạn Sapa	20.000.000	20.000.000
Công an tỉnh Hải Dương	283.636	283.636
Cục thuế tỉnh Quảng Ninh	29.521.025	29.521.025

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
a) Doanh thu		
Doanh thu hoạt động xây dựng, lắp đặt	89.676.381.626	95.312.700.615
Doanh thu cung cấp dịch vụ	16.230.258.660	9.767.302.042
Doanh thu bán hàng hóa	6.904.074.201	18.740.941.260
Doanh thu bán bất động sản	89.779.312.300	226.487.462.395
Cộng	202.590.026.787	350.308.406.312

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

2. Giá vốn hàng bán

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Giá vốn hoạt động xây dựng, lắp đặt	81.291.651.980	85.688.046.769
Giá vốn cung cấp dịch vụ	13.385.551.104	7.306.532.995
Giá vốn hàng hóa đã bán	6.453.457.214	18.385.864.048
Giá vốn bán bất động sản	52.953.319.086	168.353.685.756
Cộng	154.083.979.384	279.734.129.568

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.250.474.927	828.781.873
Lãi chênh lệch tỷ giá đánh giá lại cuối kỳ	7.902	750.936
Lãi chuyển nhượng khoản đầu tư tại Công ty TNHH Kính Thành Nam	-	737.955.874
Doanh thu hoạt động tài chính khác	199.452.054	-
Cộng	2.449.934.883	1.567.488.683

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 giữa niên độ kèm theo)

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Chi phí tài chính		
Chi phí đi vay	16.932.278.609	12.472.461.742
Trích lập/hoàn nhập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	340.925	1.100
Chi phí bảo lãnh khoản vay	-	76.062.191
Cộng	16.932.619.534	12.548.525.033

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

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Thu nhập khác		
Hoàn nhập chi phí bảo hành công trình	-	1.008.796.554
Thanh lý công cụ dụng cụ	-	669.552.000
Thanh lý Tài sản cố định	160.857.064	763.465.860
Tiền phạt chậm nộp tiền mua nhà	547.959.531	1.079.032.705
Các khoản thu nhập khác	21.050.983	60.143
Cộng	729.867.578	3.520.907.262

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

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Chi phí phạt chậm nộp bảo hiểm, phạt thuế và truy thu thuế	40.336.184	229.581.439
Các khoản chi phí khác	28.132.293	105.123.510
Cộng	68.468.477	334.704.949

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
a) Các khoản chi phí bán hàng phát sinh trong kỳ	10.423.852.818	17.543.826.196
Chi phí nhân viên	86.206.976	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.519.290.665	13.463.327.012
Chi phí khác bằng tiền	1.818.355.177	4.080.499.184
b) Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ	15.823.863.881	16.574.919.291
Chi phí nhân viên quản lý	8.180.113.848	7.403.430.425
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	-	23.956.063
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	736.710.031	486.216.164
Chi phí khấu hao tài sản cố định	594.091.719	822.904.968

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 giữa niên độ kèm theo)

Thuế, phí, lệ phí	79.495.175	203.549.467
Chi phí dự phòng	2.498.186.259	2.664.155.703
Chi phí dịch vụ mua ngoài	798.686.128	689.751.931
Chi phí khác bằng tiền	2.936.580.721	4.280.954.570
c) Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp	(321.088.000)	(2.730.185.545)
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(321.088.000)	(2.730.185.545)
8. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	40.921.603.816	71.777.795.543
Chi phí nhân công	28.092.659.355	28.511.162.146
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.593.525.261	1.263.084.360
Chi phí dịch vụ mua ngoài	108.546.589.969	86.223.462.529
Chi phí khác bằng tiền	856.229.681	10.913.328.051
Cộng	180.010.608.083	198.688.832.629
9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	639.600	-
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế kỳ này	3.630.024.421	6.376.454.359
Cộng	3.630.664.021	6.376.454.359
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(1.345.840.047)	835.191.606
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(21.829.915)	(205.733.821)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	(1.367.669.962)	629.457.785
11. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.138.487.118	15.875.217.038
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(3.908.088.158)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.908.088.158)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(3.908.088.158)

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 giữa niên độ kèm theo)

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.138.487.118	11.967.128.880
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	41.149.264	37.408.982
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	125	320

(*) Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 là số liệu thực tế Công ty đã trích theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01-2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/4/2026 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Cotana và Nghị quyết số 01/2026/NQ-ĐHĐCĐ-CAPITAL ngày 11/4/2026 của Công ty CP Đầu tư Bất động sản Cotana Capital.

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026, lợi nhuận dùng để phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông chưa được loại trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi.

(**) Công ty thực hiện điều chỉnh hồi tố chỉ tiêu Lãi cơ bản trên cổ phiếu cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025 do ảnh hưởng của việc trích quỹ khen thưởng theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông.

	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025		
	Số trước điều chỉnh	Số điều chỉnh	Số sau điều chỉnh
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.875.217.038	-	15.875.217.038
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(3.908.088.158)	(3.908.088.158)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.908.088.158)	(3.908.088.158)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(3.908.088.158)	(3.908.088.158)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	15.875.217.038	(3.908.088.158)	11.967.128.880
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	37.408.982	-	37.408.982
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	424	(104)	320

12. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND (Trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	5.137.287.625	15.875.217.038
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	(3.908.088.158)
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(3.908.088.158)
+ Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(3.908.088.158)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	5.138.487.118	11.967.128.880
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	41.149.264	37.408.982
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm (i)	4.114.318	7.854.600
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	114	264

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 giữa niên độ kèm theo)

(i) Ngày 22/7/2026, Công ty nhận được Quyết định số 979/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 4.114.318 cổ phiếu. Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101482984 thay đổi lần thứ 28 ngày 29/7/2026, vốn điều lệ thay đổi từ 411.492.640.000 đồng lên 452.635.820.000 đồng.

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
1. Thuyết minh bổ sung thông tin cho lưu chuyển tiền tệ		
- Chuyển từ Hàng hóa bất động sản sang Bất động sản đầu tư	3.546.695.534	-
- Chi phí đi vay nhập gốc	1.891.462.693	44.019.522
2. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ	84.561.294.488	119.505.843.939
- Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	84.561.294.488	119.505.843.939
3. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ	69.918.823.412	76.903.723.669
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	69.918.823.412	76.903.723.669

VIII. Những thông tin khác

1. Cam kết thuê hoạt động

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

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

Ngày 02/07/2026, Công ty đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước báo cáo kết quả đợt phát hành 4.114.318 cổ phiếu để trả cổ tức. Ngày 22/7/2026, Công ty nhận được Quyết định số 979/QĐ-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội quyết định về việc chấp thuận cho Công ty được thay đổi đăng ký niêm yết bổ sung 4.114.318 cổ phiếu. Ngày 29/7/2026, Công ty đã nhận được giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101482984 thay đổi lần thứ 28, vốn điều lệ thay đổi từ 411.492.640.000 đồng lên 452.635.820.000 đồng. Ngày 30/7/2026, Công ty nhận được thông báo số 3328/TB-SGDHN của Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội về việc 4.114.318 cổ phiếu sẽ được giao dịch chính thức từ ngày 07/8/2026. Theo đó, số cổ phiếu niêm yết của Công ty là 45.263.582 cổ phiếu tương ứng giá trị 452.635.820.000 đồng.

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, ngoài sự kiện nêu trên, 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 giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/6/2026.

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 TNHH BMS Thành Nam

Mối quan hệ

Công ty liên kết

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 giữa niên độ kèm theo)

Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden
Công ty CP Xây dựng Cotana
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
Ông Bùi Tiến Hùng
Bà Nguyễn Đỗ Hoàng Lan

Ông Nguyễn Đức Quân

Ông Đoàn Văn Tuấn

Ông Lê Văn Thành
Bà Đinh Thị Minh Hằng

Bà Nguyễn Thị Thu Hương
Ông Nguyễn Ngọc Tiến
Ông Phạm Văn Hậu
Ông Châu Trần Minh Khôi

Ông Trần Văn Chính

Ông Trần Trọng Đại
Bà Nguyễn Hải Yến
Ông Lê Văn Đang
Ông Đào Hồng Sơn
Bà Đặng Thu Vịnh

Ông Mai Ngọc Anh

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng

Tổ chức có liên quan đến ông Bùi Tiến Hùng

Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiến Hùng

Tổ chức có liên quan đến 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 Hội đồng quản trị, cổ đông lớn
Thành viên HĐQT

Thành viên độc lập HĐQT

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

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

Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm từ ngày 24/4/2026)

Tổng Giám đốc

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
(Miễn nhiệm ngày 08/6/2026); Thành viên HĐQT (Bổ nhiệm ngày 24/4/2026)

Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Phó Tổng giám đốc

Phó Tổng giám đốc

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

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

Kế toán trưởng

Trưởng ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Thành viên ban kiểm soát

Người có liên quan tới ông Đào Ngọc Thanh

Người phụ trách quản trị công ty

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 giữa niên độ kèm theo)

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Bán hàng		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	63.060.360	88.761.816
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	108.876.509	97.838.329
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	283.857.861	221.696.170
Công ty CP Xây dựng Cotana	108.431.762	101.218.186
Mua hàng		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	11.375.669.606	8.981.197.784
Công ty CP Xây dựng Cotana	3.112.748.416	24.450.475
Nhận các khoản vay		
Bà Đặng Thu Vịnh	-	1.346.065.298
Ông Đào Ngọc Thanh	-	839.396.161
Lãi đi vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	740.056.042	883.574.908
Bà Đặng Thu Vịnh	1.250.957.320	1.416.910.841
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	128.931.549	168.931.461
Nhận góp vốn		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	-	1.383.840.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex	629.669.800	386.349.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.852.845.000	-
Bà Đinh Thị Minh Hằng	1.664.968.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	15.006.600	-
Bà Đào Thu Thủy	83.469.600	-
Ông Lê Văn Thành	34.781.000	-
Ông Trần Trọng Đại	63.241.800	-
Thu nhập khác		
Bà Đinh Thị Minh Hằng	-	656.000.000

b) Số dư với các bên liên quan

	30/6/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu của khách hàng		
Ông Đào Ngọc Thanh	2.800.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	1.501.899.513	1.864.936.521
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	33.668.410	130.250.216
Bà Đào Thu Thủy	6.830.106.305	2.641.331.844
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	7.569.860.101	13.721.757.501
Công ty CP Xây dựng Cotana	24.457.061	28.017.975
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	141.999.259

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 giữa niên độ kèm theo)

Trả trước cho người bán		
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	-	8.964.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotana	-	303.637.104

Tạm ứng		
Ông Trần Trọng Đại	619.060	26.619.060
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	520.000.000

Các khoản phải thu khác		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	3.692.220	-
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000

Phải trả người bán		
Công ty TNHH BMS Thành Nam	281.145.803	281.145.803
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	117.233.731
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	4.248.924.406	4.720.418.745
Công ty CP Xây dựng Cotana	219.953.509	25.650.841

Người mua trả tiền trước		
Ông Đào Ngọc Thanh	-	300.000.000
Công ty TNHH BMS Thành Nam	-	3.692.220

Các khoản phải trả khác		
Ông Đào Ngọc Thanh	37.723.310.393	36.108.024.242

Các khoản vay		
Ông Đào Ngọc Thanh	14.909.445.994	14.691.392.755
Bà Đặng Thu Vịnh	16.783.866.173	29.595.456.719
Bà Đinh Thị Minh Hằng	6.757.314.000	6.757.314.000
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	1.032.888.683	1.049.283.737

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

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

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt	1.223.178.206	1.144.771.341
Cộng	1.223.178.206	1.144.771.341

Chi tiết thu nhập của từng thành viên trong 6 tháng đầu năm cụ thể như sau:

	Từ 01/01/2026 đến 30/6/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 VND
Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị	42.000.000	41.200.000
Ông Bùi Tiến Hùng	42.000.000	41.200.000
Thu nhập của Ban Tổng giám đốc và thành viên quản lý khác	840.700.000	771.434.019
Ông Lê Văn Thành	330.600.000	-
Ông Đoàn Văn Tuấn	-	262.988.035

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 giữa niên độ kèm theo)

Bà Đinh Thị Minh Hằng	310.207.691	87.620.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	22.500.000	103.963.591
Ông Châu Trần Minh Khôi	-	62.733.334
Ông Trần Văn Chính	-	132.167.521
Ông Trần Trọng Đại	177.392.309	121.961.538
Thu nhập của Ban kiểm soát	340.478.206	332.137.322
Bà Nguyễn Hải Yến	154.494.231	93.533.333
Ông Lê Văn Đang	11.500.000	124.000.000
Ông Đào Hồng Sơn	174.483.975	114.603.989
Cộng	1.223.178.206	1.144.771.341

4. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 và 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 soát xét và kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.3, Công ty đã áp dụng Thông tư 43, Thông tư 99 cho năm tài chính bắt đầu từ 01/01/2026. Theo đó, 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:

	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 30/6/2025			
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	(2.686.078.889)	111.999.999	(2.574.078.890)
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	801.143.342	(111.999.999)	689.143.343

Phê duyệt, ngày 26 tháng 8 năm 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Người lập

Kế toán trưởng

Phó Tổng giám đốc
(Theo giấy ủy quyền số 12/2026/UQ-CNG)

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

Nguyễn Ngọc Tiến