

Số: ~~11.71/2025~~ CV – CNG

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

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

Kính gửi:

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

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

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

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý III năm 2024 là: **68.124.470.550 VNĐ**.

Lợi nhuận sau thuế trên BCTC riêng giữa niên độ Quý III năm 2025 là: **1.181.714.763 VNĐ**.

Như vậy lợi nhuận sau thuế trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ Quý III năm 2025 của công ty mẹ giảm **66.942.755.787 VNĐ** so với cùng kỳ. Nguyên nhân chủ yếu là do trong quý III năm 2024 được nhận cổ tức từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển BĐS Cotana Capital; đồng thời lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm do khối lượng hoàn thành của các hợp đồng xây dựng giảm so với cùng kỳ. Từ các nguyên nhân chủ yếu trên dẫn đến những biến động sau:

STT	Chỉ tiêu	Quý III/2025	Quý III/2024	Chênh Lệch
1	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.683.236.793	4.210.117.300	(1.526.880.507)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	147.937.098	65.148.865.999	(65.000.928.901)
3	Chi phí tài chính	214.838.886	(1.539.563.118)	1.754.402.004
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.098.493.936	2.370.651.965	(1.272.158.029)

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

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA



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

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ III NĂM 2025

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

MỤC LỤC

NỘI DUNG

TRANG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ TẠI NGÀY 30/09/2025	01 - 02
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2025	03 - 04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ QUÝ III NĂM 2025	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH KÈM THEO BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06 - 31

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
A TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		308.201.357.231	371.855.712.545
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	34.905.035.589	9.840.821.315
1 Tiền	111		24.905.035.589	9.840.821.315
2 Các khoản tương đương tiền	112		10.000.000.000	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	9.300	10.400
1 Chứng khoán kinh doanh	121		60.428	60.428
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(51.128)	(50.028)
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		237.157.298.942	336.054.748.731
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3.	181.932.092.822	275.189.947.670
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4.	7.121.052.763	11.171.960.206
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5.	61.469.165.115	62.085.149.666
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(13.365.011.758)	(12.392.308.811)
IV Hàng tồn kho	140	V.7.	35.835.124.302	25.790.360.003
1 Hàng tồn kho	141		35.835.124.302	25.790.360.003
V Tài sản ngắn hạn khác	150		303.889.098	169.772.096
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.11.	17.415.926	56.732.316
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		286.473.172	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	113.039.780
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		356.605.360.446	332.452.090.292
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	204.000.000
6 Phải thu dài hạn khác	216	V.5.	-	204.000.000
II Tài sản cố định	220		28.091.437.556	29.780.243.491
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9.	24.937.937.557	26.614.192.964
- Nguyên giá	222		57.575.284.575	68.592.344.803
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(32.637.347.018)	(41.978.151.839)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.10.	3.153.499.999	3.166.050.527
- Nguyên giá	228		3.297.468.989	3.297.468.989
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(143.968.990)	(131.418.462)
IV Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2	327.183.136.399	301.360.520.265
1 Đầu tư vào công ty con	251		317.480.797.444	289.468.497.444
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		10.911.878.500	12.981.878.500
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		1.984.017.688	2.543.377.888
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(3.193.557.233)	(3.633.233.567)
V Tài sản dài hạn khác	260		1.330.786.491	1.107.326.536
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.11.	1.330.786.491	1.107.326.536
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		664.806.717.677	704.307.802.837

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2025		01/01/2025	
C NỢ PHẢI TRẢ	300		143.195.594.881		203.862.336.902	
I Nợ ngắn hạn	310		122.530.567.706		182.661.985.986	
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12.	38.447.910.111		53.535.336.662	
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13.	4.750.212.906		2.161.247.833	
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14.	2.927.830.389		2.410.615.558	
4 Phải trả người lao động	314		1.110.437.727		1.514.055.184	
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15.	5.686.504.860		79.143.380	
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.251.796.253		732.846.678	
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16.	39.301.503.235		42.658.833.742	
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18.	-		55.457.327.913	
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		29.054.372.225		24.112.579.036	
II Nợ dài hạn	330		20.665.027.175		21.200.350.916	
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.17.	18.269.564.511		18.600.888.252	
7 Phải trả dài hạn khác	337	V.16.	2.395.462.664		2.599.462.664	
D VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		521.611.122.796		500.445.465.935	
I Vốn chủ sở hữu	410	V.19.	521.611.122.796		500.445.465.935	
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		411.492.640.000		374.089.820.000	
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		411.492.640.000		374.089.820.000	
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		509.724.891		509.724.891	
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		37.023.101.829		31.043.789.307	
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		72.585.656.076		94.802.131.737	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		45.440.686.693		35.009.006.513	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		27.144.969.383		59.793.125.224	
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-		-	
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		664.806.717.677		704.307.802.837	

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Bà Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
 đến ngày 30/09/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
 phường Hoàng Liệt, Hà Nội

Mẫu số B 02a - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN
 CUỐI QUÝ NÀY

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	QUÝ III		Năm trước	Năm nay	Năm trước
			Năm nay	Năm trước			
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	28.119.342.053	39.072.195.070	81.753.153.349	109.529.015.644	
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-	
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		28.119.342.053	39.072.195.070	81.753.153.349	109.529.015.644	
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2.	25.436.105.260	34.862.077.770	73.963.518.298	99.102.980.021	
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		2.683.236.793	4.210.117.300	7.789.635.051	10.426.035.623	
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3.	147.937.098	65.148.865.999	27.995.083.311	67.076.020.267	
7 Chi phí tài chính	22	VI.4.	214.838.886	(1.539.563.118)	1.513.714.748	953.278.067	
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		214.838.886	1.198.768.993	1.953.390.982	4.040.659.852	
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7	1.098.493.936	2.370.651.965	7.650.909.231	7.099.747.036	
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		1.517.841.069	68.527.894.452	26.620.094.383	69.449.030.787	
11 Thu nhập khác	31	VI.5.	-	81.481.482	1.833.017.860	90.572.391	
12 Chi phí khác	32	VI.6.	-	93.190.390	213.908.074	174.749.293	
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		-	(11.708.908)	1.619.109.786	(84.176.902)	
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		1.517.841.069	68.516.185.544	28.239.204.169	69.364.853.885	

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 02a - DN

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8.	336.126.306	391.714.994	1.094.234.786	583.408.415
17	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.181.714.763	68.124.470.550	27.144.969.383	68.781.445.470

(60=50-51-52)

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám đốc

Kế toán trưởng

Người lập



Đinh Thị Minh Hằng

Trần Trọng Đại

Vũ Anh Quý

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		28.239.204.169	69.364.853.885
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và Bất động sản đầu tư	02		1.207.107.795	680.886.404
- Các khoản dự phòng	03		533.027.713	(3.087.377.485)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(28.147.101.171)	(67.076.020.267)
- Chi phí lãi vay	06		1.953.390.982	4.040.659.852
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		3.785.629.488	3.923.002.389
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		99.057.884.972	34.053.945.152
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(10.044.764.299)	1.816.207.200
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(9.639.602.468)	(47.528.792.083)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(184.143.565)	103.127.133
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.953.390.982)	(4.040.659.852)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(1.605.839.615)	(87.041.728)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(1.037.519.333)	(274.092.727)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		78.378.254.198	(12.034.304.516)
III. 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		(35.836.000)	-
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.281.000.000	1.266.998.182
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	7.900.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(27.612.300.000)	(65.968.370.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		559.360.200	3.147.000.000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		27.995.083.311	67.076.020.267
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.187.307.511	13.421.648.449
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1 Tiền thu từ đi vay	33		35.555.932.417	72.303.738.685
2 Tiền trả nợ gốc vay	34		(91.057.279.852)	(79.231.999.128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(55.501.347.435)	(6.928.260.443)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		25.064.214.274	(5.540.916.510)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		9.840.821.315	12.164.603.148
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70		34.905.035.589	6.623.686.638

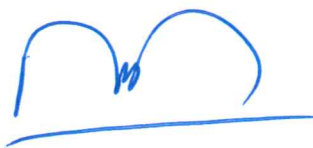
Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

Phó Tổng Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng


Đinh Thị Minh Hằng

Vũ Anh Quý

Trần Trọng Đại

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng 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 26 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

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

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

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)***5. Cấu trúc doanh nghiệp****a) Danh sách các công ty con kiểm soát trực tiếp:**

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

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

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

(ii) Trong kỳ, Công ty đã góp vốn thành lập Công ty con - Công ty CP Đô thị Cotana Ecolife theo Nghị quyết HĐQT số 10/2024-NQ/HĐQT-CNG ngày 24/12/2024. Tại ngày 30/9/2025, Công ty đã góp 120.000.000 đồng bằng tiền và một chiếc xe ô tô con 7 chỗ ngồi biển kiểm soát 30A-232.05 nhãn hiệu TOYOTA Fortuner màu đen được định giá 400.000.000 đồng.

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

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

Mẫu số B09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)***b) Danh sách các công ty liên kết:**

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

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

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

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

Các thông tin, dữ liệu, số liệu tương ứng trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến 30/9/2025 được trình bày là các thông tin, dữ liệu, số liệu mang tính so sánh.

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

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

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập là báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Văn phòng Công ty chưa bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (như chi tiết tại Thuyết minh số I.5) cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/9/2025 theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2. Ước tính kế toán

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

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

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

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

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

5. Nguyên tắc kế toán các khoản phải thu

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

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

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

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

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

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

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

Tại ngày 30/9/2025, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

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

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

Mẫu số B09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

13. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và Thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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.

Mẫu số B09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 riêng giữa niên độ kèm theo)

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

Doanh thu tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

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

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

15. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 lãi vay.

16. Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền		
Tiền mặt	457.335.965	229.806.702
Tiền gửi ngân hàng	24.447.699.624	9.611.014.613
Các khoản tương đương tiền	10.000.000.000	0
Cộng	34.905.035.589	9.840.821.315

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3. Phải thu khách hàng	Đơn vị tính: VND			
	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a, Phải thu của khách hàng ngắn hạn				
Tổng Công ty CP XNK và Xây dựng (Vinaconex)	9.993.012.421	-	2.465.441.921	-
Công ty CP tập đoàn Ecopark	13.589.575.765	-	13.662.620.141	-
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	7.832.094.654	-	10.224.273.006	-
Công ty cổ phần Ivland	131.602.909.104	-	223.255.070.136	-
Các đối tượng khác	18.914.500.878	(3.919.613.730)	25.582.542.466	(6.434.096.496)
Cộng	181.932.092.822	(3.919.613.730)	275.189.947.670	(6.434.096.496)
b, Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh số VIII.3				
4. Trả trước cho người bán			30/09/2025	01/01/2025
			VND	VND
a, Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana			0	3.425.701.358
Công ty Cổ phần Đầu tư Sinh Thái Đại Dương			4.240.115.198	4.240.115.198
Công ty Axiang			0	865.785.000
Công ty Cổ phần Flexfit			1.046.824.158	0
Các đối tượng khác			1.834.113.407	2.640.358.650
Cộng			7.121.052.763	11.171.960.206
5. Phải thu khác			Đơn vị tính: VND	
			30/09/2025	01/01/2025
			Giá trị	Dự phòng
a, Ngắn hạn	61.469.165.115	(9.445.398.028)	62.085.149.666	(5.958.212.315)
Phải thu khác TK 13881	58.620.455.727	(9.445.398.028)	56.329.337.440	(5.958.212.315)
Công ty TNHH MTV ĐT & PT 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	5.296.986.301	-	5.000.000.000	-
CN Công ty CP tập đoàn Cotana	5.786.630.133	(4.786.630.133)	5.958.212.315	(5.958.212.315)
Công ty CP Sản xuất - Xuất nhập khẩu Bemes	13.976.303.684	(4.658.767.895)	12.973.709.486	-
Các đối tượng khác	1.772.535.609	-	609.415.639	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Tạm ứng	2.848.709.388	-	5.755.812.226	-
Đinh Thị Minh Hằng	-	-	1.676.117.175	-
Xí nghiệp 10	1.173.826.081	-	1.173.826.081	-
Xí nghiệp Xây dựng số 2	1.046.701.337	-	1.046.701.337	-
Nguyễn Thị Thu Hương	520.000.000	-	520.000.000	-
Các đối tượng khác	108.181.970	-	1.339.167.633	-
b, Dài hạn	-	-	204.000.000	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	204.000.000	-
Cộng	61.469.165.115	(9.445.398.028)	62.289.149.666	(5.958.212.315)

7. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Hàng hoá bất động sản	10.065.609.655	-	10.065.609.655	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	25.769.514.647	-	15.724.750.348	-
Cộng	35.835.124.302	-	25.790.360.003	-

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
 phường Hoàng Liệt, Hà Nội

Mẫu số B 09a -DN

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

9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị vận tải truyền dẫn	Phương tiện	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng	Đơn vị tính: VND
		Số dư đầu kỳ	Số dư cuối kỳ						
NGUYÊN GIÁ									
	Số dư ngày 01/01/2025	41.691.975.460	12.724.905.790	11.520.304.131	1.366.159.422	1.289.000.000	68.592.344.803		
	Mua trong kỳ	35.836.000	-	-	-	-	35.836.000		
	Thanh lý, nhượng bán	-	(7.812.902.864)	(2.151.455.182)	-	-	(9.964.358.046)		
	Giảm khác	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)		
	Số dư ngày 30/09/2025	41.727.811.460	4.912.002.926	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	57.575.284.575		
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUY KẾ									
	Số dư ngày 01/01/2025	15.991.019.791	12.095.072.227	11.252.191.678	1.350.868.143	1.289.000.000	41.978.151.839		
	Khấu hao trong kỳ	916.038.586	262.310.735	916.667	15.291.279	-	1.194.557.267		
	Thanh lý, nhượng bán	-	(7.562.564.510)	(1.884.259.396)	-	-	(9.446.823.906)		
	Giảm khác	-	-	(1.088.538.182)	-	-	(1.088.538.182)		
	Số dư ngày 30/09/2025	16.907.058.377	4.794.818.452	8.280.310.767	1.366.159.422	1.289.000.000	32.637.347.018		
GIÁ TRỊ CÒN LẠI									
	Tại ngày 01/01/2025	25.700.955.669	629.833.563	268.112.453	15.291.279	-	26.614.192.964		
	Tại ngày 30/09/2025	24.820.753.083	117.184.474	-	-	-	24.937.937.557		

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/9/2025 là 22.078.949.743 đồng.

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2025 là 15.040.927.662 đồng

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm quản lý	Tổng cộng
<i>Nguyên giá</i>			
Số dư ngày 01/01/2025	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
Mua trong kỳ			
Số dư ngày 30/09/2025	3.153.499.999	143.968.990	3.297.468.989
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>			
Số dư ngày 01/01/2025	-	131.418.462	131.418.462
Khấu hao trong kỳ	-	12.550.528	12.550.528
Số dư ngày 30/09/2025	-	143.968.990	143.968.990
<i>Giá trị còn lại</i>			
Tại ngày 01/01/2025	3.153.499.999	12.550.528	3.166.050.527
Số dư ngày 30/09/2025	3.153.499.999	-	3.153.499.999

- Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/9/2025 là 3.153.499.999 đồng.

- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/9/2025 là 143.968.990 đồng

11. Chi phí trả trước

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	17.415.926	56.732.316
Chi phí trả trước khác	17.415.926	56.732.316
b. Chi phí trả trước dài hạn	1.330.786.491	1.107.326.536
Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ	67.886.572	87.141.360
Chi phí thi công lắp đặt Phòng cháy chữa cháy	183.348.848	289.353.536
Cải tạo sửa chữa tòa nhà Văn phòng	401.957.402	730.831.640
Thuê Văn phòng	614.304.000	0
Các khoản chi phí trả trước khác	63.289.669	0
Cộng	1.348.202.417	1.164.058.852

12. Phải trả người bán

	30/09/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ	Giá gốc	Số có khả năng trả nợ
a. Ngắn hạn				
Công ty Cp tư vấn đầu tư xây lắp Việt Nam	3.066.227.556	3.066.227.556	5.230.975.884	5.230.975.884
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan COTANA GREEN	117.233.731	117.233.731	3.466.106.807	3.466.106.807
Công ty Cổ phần Nhôm Đô Thành	7.047.955.312	7.047.955.312	10.482.565.820	10.482.565.820
Công ty CP Bê Tông và Xây dựng Thừa Thiên Huế	3.643.519.249	3.643.519.249	1.814.818.849	1.814.818.849
Công ty TNHH Kính Thành N	-	-	2.070.000.000	2.070.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.820.030.618	4.820.030.618	676.169.664	676.169.664
Phải trả cho các đối tượng	19.752.943.645	19.752.943.645	29.794.699.638	29.794.699.638
Cộng	38.447.910.111	38.447.910.111	53.535.336.662	53.535.336.662

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025**Mẫu số B 09a - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)*

13. Người mua trả tiền trước	30/09/2025	01/01/2025		
	VND	VND		
a, Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Đào Thu Thủy	4.000.000.000	1.500.000.000		
Nguyễn Nam Anh	636.120.000	502.200.000		
Các đối tượng khác	114.092.906	159.047.833		
Cộng	4.750.212.906	2.161.247.833		
14. Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước		Đơn vị tính: VND		
	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	30/09/2025
a, Phải nộp				
Thuế GTGT đầu ra	1.347.402.635	1.286.730.998	1.585.386.312	1.048.747.321
Thuế thu nhập doanh nghiệp	822.639.235	1.094.234.786	1.605.839.615	311.034.406
Thuế thu nhập cá nhân	240.573.688	415.777.438	378.647.855	277.703.271
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	1.290.345.391	-	1.290.345.391
Thuế môn bài	-			
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	142.025.281	142.025.281	-
Cộng	2.410.615.558	4.229.113.894	3.711.899.063	2.927.830.389
b, Phải thu				
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	113.039.780	113.039.780	-	-
Cộng	113.039.780	113.039.780	-	-
15. Chi phí phải trả	30/09/2025	01/01/2025		
	VND	VND		
Ngắn hạn				
Trích trước khối lượng công trình hoàn thành	5.686.504.860	79.143.380		
Cộng	5.686.504.860	79.143.380		

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025**Mẫu số B 09a - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

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

16. Phải trả khác	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a, Ngắn hạn	39.301.503.235	42.658.833.742
Kinh phí công đoàn	101.501.192	87.795.120
Dư có TK 138	15.000.000	105.584.967
Dư có TK 141	3.548.722.425	5.097.889.379
Nguyễn Văn Dân	0	479.917.104
Xi nghiệp Mộc và Nội thất Cotana	3.494.398.480	4.391.656.876
Các đối tượng khác	54.323.945	226.315.399
Phải trả khác	35.636.279.618	37.367.564.276
Phạm Mạnh Long	25.804.500.000	25.804.500.000
Lê Thị Vân Anh	5.983.500.000	5.983.500.000
Các khoản phải trả khác	3.848.279.618	5.579.564.276
b Dài hạn	2.395.462.664	2.599.462.664
Ông Đào Ngọc Thanh	2.389.462.654	2.389.462.654
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản Thành Nam	0	204.000.000
Khách hàng của Sàn BĐS Thành Nam	6.000.010	6.000.010
Cộng	41.696.965.899	45.258.296.406

17. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
a Ngắn hạn	1.251.796.253	732.846.678
Tiền thuê văn phòng nhận trước	1.251.796.253	732.846.678
b Dài hạn	18.269.564.511	18.600.888.252
Tiền thuê văn phòng nhận trước	18.269.564.511	18.600.888.252
Đỗ Văn Bình	2.691.723.568	2.754.321.793
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.604.990.369	1.643.507.375
Công ty CP Đầu tư Xuất nhập khẩu Thành Nam	3.269.913.637	3.346.746.637
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng ICC BIG	2.242.304.504	2.274.319.811
Công ty TNHH công nghệ hóa chất và môi trường Vũ Hoàng	4.606.918.982	4.637.155.988
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương Mại Cotana	358.377.945	366.978.951
Công ty cổ phần xây dựng Cotana	1.024.691.159	1.049.283.737
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	635.292.241	650.539.246
Công ty cp đầu tư Phát triển Công nghệ Thành Nam	785.359.968	803.624.154
Công ty CP Đầu tư Landcom	1.049.992.138	1.074.410.560
Cộng	19.521.360.764	19.333.734.930

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA
 Địa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
 phường Hoàng Liệt, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
 Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
 đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a -DN

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

	30/09/2025		Trong kỳ		01/01/2025		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
18. Vay và nợ thuê tài chính							
<i>a, Vay ngắn hạn</i>							
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>							
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nam Hà Nội	-	-	35.599.951.939	91.057.279.852	55.457.327.913	55.457.327.913	
<i>Vay dài hạn cá nhân đến hạn trả</i>							
Đặng Thị Lê Anh	-	-	35.555.932.417	88.781.715.113	53.225.782.696	53.225.782.696	
Lương Ngọc Huyền	-	-	35.555.932.417	88.781.715.113	53.225.782.696	53.225.782.696	
			44.019.522	2.275.564.739	2.231.545.217	2.231.545.217	
			20.809.726	1.075.747.214	1.054.937.488	1.054.937.488	
			23.209.796	1.199.817.525	1.176.607.729	1.176.607.729	
Cộng	-	-	35.599.951.939	91.057.279.852	55.457.327.913	55.457.327.913	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. Vốn chủ sở hữu	Đơn vị tính: VND			
a, Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2024	311.747.190.000	509.724.891	109.449.434.237	421.706.349.128
- Tăng vốn trong năm trước	62.342.630.000	-	-	62.342.630.000
- Lãi trong năm trước	-	-	59.793.125.224	59.793.125.224
- Phân phối các quỹ	-	-	(62.342.630.000)	(62.342.630.000)
- Chia cổ tức	-	-	(12.097.797.724)	(12.097.797.724)
Số dư tại ngày 31/12/2024	374.089.820.000	509.724.891	94.802.131.737	469.401.676.628
- Lãi trong kỳ này	-	-	27.144.969.383	27.144.969.383
- Tăng khác	37.402.820.000	-	-	37.402.820.000
- Phân phối các quỹ (*)	-	-	(11.958.625.044)	(11.958.625.044)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	(37.402.820.000)	(37.402.820.000)
Số dư tại ngày 30/09/2025	411.492.640.000	509.724.891	72.585.656.076	484.588.020.967

(*) Phân phối các quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2005-NQ/ĐHĐCĐ-CNG ngày 25/4/2025.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

b, Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Huỳnh Thị Mai Dung	42.248.822.000	38.408.020.000
Đào Ngọc Thanh	121.028.171.000	110.025.610.000
Đào Thu Thủy	21.488.984.000	19.535.440.000
Các cổ đông khác	226.726.663.000	206.120.750.000
Cộng	411.492.640.000	374.089.820.000

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411.492.640.000	374.089.820.000
Vốn góp đầu năm	374.089.820.000	311.747.190.000
Vốn góp tăng trong năm	37.402.820.000	62.342.630.000
Vốn góp cuối năm	411.492.640.000	374.089.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	37.402.820.000	62.342.630.000

d, Cổ phiếu

	30/09/2025	01/01/2025
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	41.149.264	37.408.982
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu phổ thông	41.149.264	37.408.982
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)	0	0
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/Cổ phiếu		

e, Các quỹ của công ty

Khoản mục	Đơn vị tính: VND		
	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm
	30/09/2025		30/09/2025
Quỹ đầu tư phát triển	31.043.789.307	5.979.312.522	-
Cộng	31.043.789.307	5.979.312.522	-

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

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

20. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ

	30/09/2025	01/01/2025
USD	533,55	560,15

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	76.609.344.359	103.555.165.015
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.143.808.990	5.370.786.656
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	603.063.973
Cộng	81.753.153.349	109.529.015.644

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn hợp đồng xây dựng	69.308.764.183	93.697.778.522
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.654.754.115	4.859.543.013
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	-	545.658.486
Cộng	73.963.518.298	99.102.980.021

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	354.757.311	791.986.000
Lãi bán các khoản đầu tư	-	338.751.037
Cổ tức, lợi nhuận được chia	27.640.326.000	65.944.614.550
Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ	-	668.680
Cộng	27.995.083.311	67.076.020.267

4. Chi phí tài chính

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.953.389.982	4.040.659.852
Hoàn nhập dự phòng đầu tư tài chính	(439.675.234)	(3.087.381.785)
Cộng	1.513.714.748	953.278.067

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

5. Thu nhập khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Thanh lý công cụ, dụng cụ	669.552.000	81.481.482
Thanh lý tài sản cố định	763.465.860	9.090.909
Thu nhập khác từ việc mang TSCĐ đi góp vốn	400.000.000	0
Cộng	1.833.017.860	90.572.391

6. Chi phí khác

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Chi phí nộp thuế khác	213.907.874	81.481.482
Chi phí khác	200	93.267.811
Cộng	213.908.074	174.749.293

7. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.992.297.543	3.216.395.237
Chi phí nguyên vật liệu quản lý	1.901.270	58.370.061
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	28.201.040	134.176.484
Chi phí khấu hao tài sản cố định	797.667.570	1.419.280.281
Chi phí dịch vụ mua ngoài	327.247.545	451.277.651
Chi phí bằng tiền khác	3.503.594.263	1.820.247.322
Cộng	7.650.909.231	7.099.747.036

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường		
Lợi nhuận kết toán trước thuế TNDN	28.239.204.169	68.695.191.430
Các khoản thu nhập được miễn thuế TNDN - cổ tức được chia	27.640.326.000	65.944.614.550
Chi phí không được trừ khi tính thuế TNDN	3.053.099.757	799.590.835
Các khoản điều chỉnh khác làm giảm thu nhập tính thuế	-	1.302.788.095
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	3.651.977.926	2.247.379.620
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế TNDN trên thu nhập chịu thuế hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường năm hiện hành	730.395.585	449.475.924
Chi phí thuế TNDN được miễn, được giảm	-	-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	363.839.201	-
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp		669.662.455
Các khoản thu nhập được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-
Các khoản điều chỉnh khác (nếu có)	-	-
Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp	-	669.662.455
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế hoạt động chuyển nhượng bất động sản kỳ hiện hành (2)	-	133.932.491
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.094.234.786	583.408.415

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên báo cáo tài chính này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cổ phần Tập đoàn Cotana theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

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

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng Quý 3 năm 2025.

2. Nghiệp vụ và số dự 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025**Mẫu số B 09a - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)***a, Danh sách các bên liên quan:**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Chi nhánh Công ty CP Tập đoàn Cotana	Chi nhánh Công ty
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	Công ty con
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	Công ty con
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	Công ty con
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	Công ty con
Công ty TNHH BMS Thành Nam	Công ty liên kết
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	Công ty liên kết
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng Cotana	Công ty liên kết
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	Tổ chức có liên quan tới ông Bùi Tiên Hùng
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Tổ chức có liên quan tới bà Nguyễn Thị Thu
Ông Đào Ngọc Thanh	Chủ tịch HĐQT, cổ đông lớn
Bà Đào Thu Thủy	Thành viên HĐQT
Ông Bùi Tiên Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Đoàn Văn Tuấn	Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc
Bà Đinh Thị Minh Hằng	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc tài chính
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Phó Tổng giám đốc - Giám đốc nhân sự
Ông Trần Trọng Đại	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Hải Yến	Trưởng ban kiểm soát
Ông Lê Văn Đăng	Thành viên ban kiểm soát
Ông Đào Hồng Sơn	Thành viên ban kiểm soát

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

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 VND
Doanh thu	2.370.769.651	15.689.113.593
Công ty CP Xây dựng Cotana	165.666.726	172.435.244
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	83.366.625	92.690.540
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	304.510.207	336.435.086
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	60.131.026	486.005.005
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	1.501.843.076	14.332.422.788
Công ty TNHH BMS Thành Nam	129.988.064	115.752.264
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	111.766.809	153.372.666
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	13.497.118	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANAĐịa chỉ: Lô CC5A Bán đảo Linh Đàm,
phường Hoàng Liệt, Hà Nội**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**Cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2025
đến ngày 30/09/2025

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

Mua hàng	20.643.985.126	21.089.720.935
Công ty CP Xây dựng hạ tầng Cotana	1.106.302.595	8.556.827.245
Công ty CP Tư vấn đầu tư và Thương mại Cotana	18.171.830.528	10.316.423.187
Công ty CP Đầu tư và Phát triển bất động sản Cotana Capital	28.134.471	30.352.398
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	0	1.913.505.655
Công ty CP Dịch vụ đô thị Green Garden	1.337.717.532	272.612.450
Số dư với các bên liên quan	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Các khoản phải thu khách hàng	12.946.712.137	15.829.759.917
Công ty CP tư vấn xây dựng Cotana	67.272.657	73.006.685
Đào Ngọc Thanh	2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	450.212.935	457.982.455
Công ty CP Xây dựng Cotana	81.446.125	537.386.242
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	7.832.094.654	9.150.536.146
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	2.011.041.481	1.811.378.544
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	4.644.285	9.712.888
Chi nhánh Công ty CP tập đoàn COTANA	-	206.638.619
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	-	1.083.118.338
Các khoản Phải thu khác	6.062.030.133	6.233.612.315
Công ty TNHH BMS Thành Nam	7.300.000	7.300.000
Ông Đoàn Văn Tuấn	268.100.000	268.100.000
Chi nhánh Công ty cổ phần tập đoàn Cotana	5.786.630.133	5.958.212.315
Phải trả người bán	1.309.529.429	6.986.203.856
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	676.169.664	676.169.664
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	117.233.731	5.212.506.660
Công ty TNHH BMS Thành Nam	288.445.803	288.445.803
Công ty CP Xây dựng Cotana	-	81.741.375
Công ty CP ĐT và PT BĐS Cotana Capital	64.446.299	27.410.472
Công ty CP Dịch vụ Đô thị Green Garden	163.233.932	699.929.882
Doanh thu chưa thực hiện	3.792.259.574	3.855.238.634
Công ty CP Tư vấn xây dựng Cotana	1.656.346.377	1.707.702.385
Công ty cổ phần Xây dựng Hạ tầng COTANA	655.621.581	675.950.921
Công ty CP Tư vấn đầu tư và TM Cotana	369.845.953	381.313.961
Công ty CP Xây dựng Cotana	1.057.481.263	1.090.271.367
Công ty CP Kiến trúc cảnh quan Cotana Green	52.964.400	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

3 Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính giữa niên độ từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và Báo cáo tài chính quý III năm 2024 do Công ty CP Tập đoàn Cotana tự lập.

Hà Nội, ngày 26 tháng 10 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN COTANA

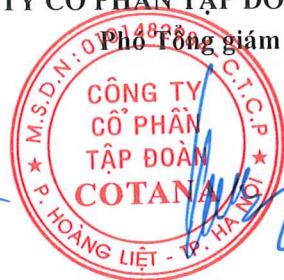
Phó Tổng giám đốc

Người lập

Vũ Anh Quý

Kế toán trưởng

Trần Trọng Đại



Đinh Thị Minh Hằng