CHƯƠNG VII.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") nay là Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.
Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch "CTD" theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Chức vụ tại Công ty
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Chức vụ tại Công ty	
Ông Ngụy Gia Hoàng	Trưởng Ban	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2025
Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Vũ Hoàng Nam	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Chức vụ tại Công ty	
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1	
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	Miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2026

THÔNG TIN CHUNG *(tiếp theo)*

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Họ và Tên	Chức vụ tại Công ty
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Nguyễn Hồng Sơn được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 274/2026/UQ-CTHĐQT ngày 23 tháng 1 năm 2026.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tập đoàn.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
COTECCONS
MSDN 0303443233

Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính
Người được ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 9 năm 2026

Số tham chiếu: 11658650/E-69498888-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: **Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập Ngày 24 tháng 9 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Trần Nam Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3021-2024-004-1

Phạm Xuân Tuân
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán:
Số: 4639-2023-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 9 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

B01-DN/HN

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**36.674.754.239.440**	**27.963.158.562.687**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***3.935.562.475.908***	***2.712.312.888.753***
111	1. Tiền		1.171.033.047.427	292.541.488.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.764.529.428.481	2.419.771.400.325
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***3.886.747.098.258***	***1.589.218.784.684***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	119.632.590.016
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(4.803.332.627)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	3.886.747.098.258	1.474.389.527.295
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***16.521.856.779.856***	***15.870.362.534.004***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.326.225.232.452	14.874.835.108.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.044.203.879.651	1.593.575.470.169
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		-	488.018.268
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	323.020.339.916	85.254.290.880
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	202.448.711.570	632.296.037.537
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.374.041.383.733)	(1.316.086.391.438)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***9.905.753.210.876***	***5.964.211.881.956***
141	1. Hàng tồn kho		9.943.222.778.896	6.059.369.483.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(37.469.568.020)	(95.157.601.052)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.424.834.674.542***	***1.827.052.473.290***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	8.681.485.060	6.756.242.527
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	2.415.280.720.681	1.820.280.886.519
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	372.468.801	15.344.244
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		500.000.000	-

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**2.020.933.704.591**	**1.738.329.212.639**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		***740.301.305***	***28.561.091.830***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	8.992.991.435
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	28.228.065.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	740.301.305	333.026.830
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7.2	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
220	***II. Tài sản cố định***		***540.233.413.693***	***441.710.622.767***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	424.703.543.056	339.109.926.644
222	Nguyên giá		1.414.657.206.278	1.249.632.988.381
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(989.953.663.222)	(910.523.061.737)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	4.733.970.234	712.088.024
225	Nguyên giá		7.263.332.921	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.529.362.687)	(1.950.946.082)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	110.795.900.403	101.888.608.099
228	Nguyên giá		174.304.810.568	157.073.526.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(63.508.910.165)	(55.184.918.469)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***257.342.515.809***	***308.156.881.069***
231	1. Nguyên giá		300.716.584.376	347.829.730.770
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.374.068.567)	(39.672.849.701)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***83.780.422.489***	***49.745.110.267***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	83.780.422.489	49.745.110.267
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***321.577.177.663***	***315.315.977.100***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.426.660.204	2.435.459.641
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	317.680.517.459	312.880.517.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.470.000.000	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***817.259.873.632***	***594.839.529.606***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	548.395.717.275	310.854.496.698
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	34.3	131.061.286.999	115.813.570.202
269	3. Lợi thế thương mại	12	137.802.869.358	168.171.462.706
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**38.695.687.944.031**	**29.701.487.775.326**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

B01-DN/HN

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**29.043.306.111.033**	**20.736.323.013.125**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***27.473.966.833.402***	***20.683.693.565.533***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	9.010.385.742.686	7.534.364.408.337
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	9.029.160.846.720	4.813.970.237.551
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	194.507.551.572	36.421.751.025
314	4. Phải trả người lao động		3.510.074.262	4.471.477.027
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.672.002.964.161	3.570.550.846.201
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.213.959.896	4.322.154.360
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	832.925.369.040	1.473.241.576.686
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	4.401.304.582.531	2.984.145.681.710
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	255.217.906.794	189.887.955.633
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	71.737.835.740	72.317.477.003
330	***II. Nợ dài hạn***		***1.569.339.277.631***	***52.629.447.592***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19.1	-	19.254.066.931
337	2. Phải trả dài hạn khác		231.000.000	231.000.000
338	3. Vay dài hạn	24	1.541.672.975.376	2.826.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	24.605.870.538	27.601.030.609
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	2.829.431.717	2.717.350.052

B01-DN/HN

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.652.381.832.998**	***8.965.164.762.201***
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***9.652.381.832.998***	***8.965.164.762.201***
411	1. Vốn cổ phần		1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
411a	- ***Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết***		***1.140.264.670.000***	***1.036.332.610.000***
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.714.397.074.105	2.714.397.074.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(264.867.149.803)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		5.692.521.830	5.433.091.076
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.315.236.640.873	4.419.168.700.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.741.063.791.209	1.054.140.173.404
421a	***Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước***		***952.710.159.404***	***597.955.412.193***
421b	***Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này***		***788.353.631.805***	***456.184.761.211***
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		560.262.546	560.262.546
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**38.695.687.944.031**	**29.701.487.775.326**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026

Lê Nguyễn Thục Trinh	**Trần Thị Thanh Vân**	**Nguyễn Hồng Sơn**
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính
		Người được ủy quyền

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

B02-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	34.340.403.316.882	24.884.629.649.283
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(781.999.087)	(98.556.855)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	34.339.621.317.795	24.884.531.092.428
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29, 33	(32.893.727.408.311)	(24.069.388.803.441)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.445.893.909.484	815.142.288.987
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	407.086.809.983	256.009.612.494
22	7. Chi phí tài chính	30	(349.685.692.010)	(205.279.530.585)
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(350.966.535.800)*	*(142.904.534.520)*
24	8. Phần lỗ trong công ty liên kết	18.1	(8.799.437)	(20.035.982)
25	9. Chi phí bán hàng	33	(1.489.832.490)	(1.272.382.275)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31, 33	(676.213.826.078)	(331.352.351.831)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		825.582.569.452	533.227.600.808
31	12. Thu nhập khác	32	208.589.567.712	31.804.275.415
32	13. Chi phí khác	32	(14.183.061.947)	(13.020.711.276)
40	14. Lợi nhuận khác	32	194.406.505.765	18.783.564.139
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.019.989.075.217	552.011.164.947
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.1	(246.975.703.443)	(70.054.930.715)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	34.3	15.374.282.269	(25.744.345.417)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		788.387.654.043	456.211.888.815
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		788.353.631.805	456.184.761.211
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	34.022.238	27.127.604
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	7.050	4.080
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	7.050	4.080

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 9 năm 2026

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính Người được ủy quyền

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**1.019.989.075.217**	**552.011.164.947**
	Điều chỉnh cho các khoản			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13,14 15,16	110.787.615.422	113.700.483.267
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		103.671.974.462	(96.886.263.103)
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(213.717.907)	514.341.291
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(368.483.454.740)	(232.017.233.745)
06	Chi phí lãi vay	30	350.966.535.800	142.904.534.520
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**1.216.718.028.254**	**480.227.027.177**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.474.589.184.444)	(4.069.015.624.461)
10	Tăng hàng tồn kho		(3.883.853.295.887)	(2.861.125.495.382)
11	Tăng các khoản phải trả		5.471.842.122.959	5.585.800.439.693
12	Tăng chi phí trả trước		(225.701.330.260)	(135.952.915.867)
13	Giảm chứng khoán kinh doanh		119.632.590.016	135.788.978.148
14	Tiền lãi vay đã trả		(295.076.633.868)	(166.109.617.817)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(99.962.979.475)	(117.853.292.053)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(58.025.000)	(5.354.012.482)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**828.951.292.295**	**(1.153.594.513.044)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(529.271.995.017)	(466.850.456.718)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		70.999.656.343	270.064.920.706
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(9.019.163.432.004)	(3.519.425.526.266)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		6.395.297.877.005	3.670.020.590.712
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.793.312.548)	(15.923.600.433)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		325.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		314.679.397.240	365.005.280.206
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(2.454.251.808.981)**	**302.891.208.207**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT *(tiếp theo)*

cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

B03-DN/HN

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động		-	15.013.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		14.933.764.542.920	6.319.011.078.424
34	Tiền trả nợ gốc vay		(11.983.236.179.960)	(4.881.897.695.565)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(700.320.742)	-
36	Cổ tức đã trả	27.2	(101.358.479.950)	(99.857.697.150)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.848.469.562.268**	**1.352.269.015.709**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**1.223.169.045.582**	**501.565.710.872**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.712.312.888.753**	**2.210.413.091.737**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		80.541.573	334.086.144
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**3.935.562.475.908**	**2.712.312.888.753**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 9 năm 2026

Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính
Người được ủy quyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") nay là Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

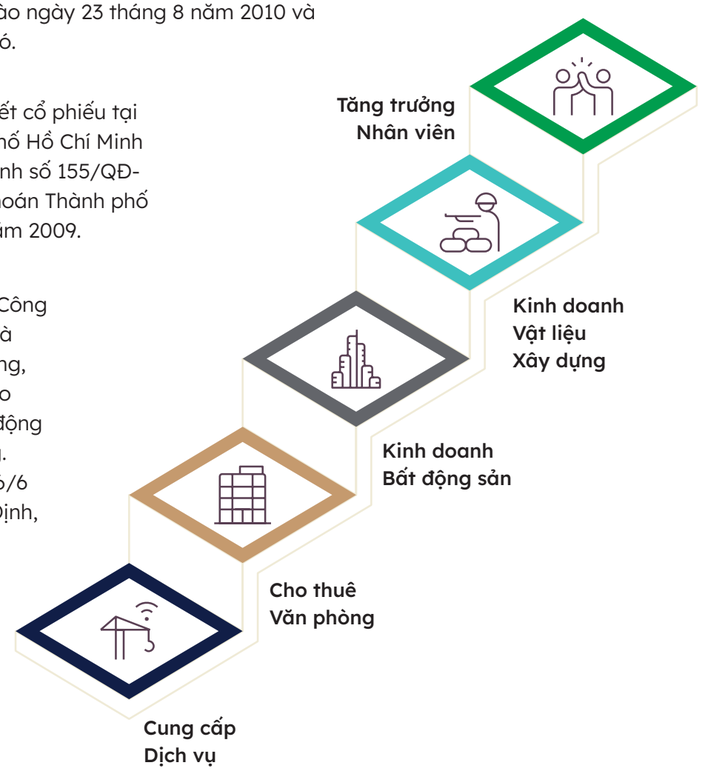
Công ty được chấp thuận niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch CTD theo Quyết định số 155/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9 tháng 12 năm 2009.

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính tại Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 4.080 người (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 2.995 người).

TĂNG TRƯỞNG VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA COTECCONS



B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY *(tiếp theo)*

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 20 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau:

Thứ tự	Tên công ty (“Tên viết tắt”)	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons (“Unicons”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
2	Công ty TNHH Covestcons (“Covestcons”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần CTD Futurelmpact (“Fu-turelmpact”)	100,00	99,54	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ sửa chữa và lắp đặt; cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy
4	Công TNHH Solaresco-1 (“Solaresco-1”)	100,00	99,54	Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời, máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng
5	Công ty TNHH Coteccons Nest (“CTD Nest”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH CTD Materials (“CTD Materials”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng
7	Công ty TNHH Sân Chơi Mới (“SCM”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
8	Coteccons Construction Inc. (“CTD INC”)	100,00	100,00	Số 8 Đường The Green, Thành phố Dover, Quận Kent, Tiểu Bang Delaware, Hoa Kỳ	Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Facade (“Sinh Nam”), trước đây là Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	100,00	100,00	Số 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
10	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) (“Sinh Nam Myanmar”)	100,00	100,00	Đường Upper Pansodan, Phòng 301, Tòa nhà MI, Kandawgyi Yeikmon Housing, Thị Trấn Mingalar Taung Nyunt, Yangon My-anmar 11221	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
11	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam (“UGVN”)	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; dịch vụ tư vấn quản lý dự án xây dựng; dịch vụ thiết kế và lắp đặt phần cơ điện công trình xây dựng và các hệ thống xây dựng khác

B09-DN/HN

1. THÔNG TIN CÔNG TY *(tiếp theo)*

Cơ cấu tổ chức *(tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có 20 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau:

Thứ tự	Tên công ty ("Tên viết tắt")	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
12	Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")	100,00	100,00	Tầng trệt, Tầng 1 & 2, Tòa nhà S4, Roshn Business Front, Đường Sân bay, Riyadh, Vương quốc Ả Rập Xê Út	Cung cấp dịch vụ xây dựng
13	Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Đại lộ Mangilik El, C3.2, Z05T3D8, Astana, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
14	Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")	100,00	100,00	Tòa nhà số H548, Đường số 371, Ta Lei, Quận Dangkao, Phnom Penh, Vương quốc Campuchia	Cung cấp dịch vụ xây dựng
15	Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	100,00	100,00	OlympiaCyberspace, Tầng 1 và Tầng 3, Số 21/22 đường Alandur, Khu công nghiệp Guindy, Thành phố Chennai, Chennai 600032, Bang Tamil Nadu, Cộng hòa Ấn Độ	Cung cấp dịch vụ xây dựng
16	Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")	100,00	100,00	Z06 Đường số 13, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất phần mềm và lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	Xây dựng và hoạt động nắm giữ tài sản
18	Coteccons KZ LLP ("CTD KZ LLP")	100,00	100,00	151 Đường Mynbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakh-stan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	100,00	100,00	11F, Số 336 Đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
20	Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam ("GEO")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng
21	Coteccons Georgia Construction LLC ("CTD Georgia")	100,00	100,00	Georgia, Tbilisi, Mtatsminda district, Rustaveli Avenue, N37	Cung cấp dịch vụ xây dựng

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào các công ty liên kết và đầu tư góp vốn dài hạn vào các đơn vị khác được trình bày tại Thuyết minh số 18.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tập đoàn là Nhật ký chung.

2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu vào ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tập đoàn là VND.

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2027.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Tập đoàn áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa và vật liệu xây dựng Chi phí xây dựng công trình dở dang	- Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. - Chi phí nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chung có liên quan đến công trình.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Tập đoàn, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế giá đích danh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Tập đoàn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.6 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Khấu hao	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	45 - 49 năm
Phần mềm	3 năm
Khác	3 - 8 năm

3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tập đoàn không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Tập đoàn có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Khấu hao	Năm
Tòa nhà văn phòng	30 - 45 năm
Tài sản khác	25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong năm trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định.

3.9 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

Tập đoàn mua các công ty con sở hữu tài sản và có các hoạt động sản xuất kinh doanh. Tại thời điểm mua, Tập đoàn sẽ xác định việc mua công ty con có phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh hay không. Giao dịch này được coi là hoạt động hợp nhất kinh doanh nếu công ty con có các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với tài sản được mua.

Nếu việc mua lại công ty con không phải là giao dịch hợp nhất kinh doanh, giao dịch đó được hạch toán như là một giao dịch mua một nhóm các tài sản và nợ phải trả. Giá phí mua được phân bổ vào các tài sản và nợ phải trả dựa trên giá trị hợp lý tương ứng của các tài sản và nợ phải trả, và không có lợi thế thương mại hay thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Tập đoàn sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được và lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Tập đoàn đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Tập đoàn. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn ghi nhận các khoản dự phòng khi có một nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả từ một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Tập đoàn cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ảnh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

Hợp đồng bảo hành công trình

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0,3% đến 1,0% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Hợp đồng có rủi ro lớn

Nếu Tập đoàn có hợp đồng có rủi ro lớn, nghĩa vụ hiện tại theo hợp đồng được đánh giá và ghi nhận như một khoản dự phòng. Tuy nhiên, trước khi tính toán khoản dự phòng cho hợp đồng rủi ro lớn, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

Một hợp đồng có rủi ro lớn là một hợp đồng mà theo đó các chi phí không thể tránh khỏi để đáp ứng các nghĩa vụ trên hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự kiến nhận được. Chi phí không thể tránh khỏi trong hợp đồng phản ánh chi phí thuần ít nhất, nghĩa là khoản thấp hơn giữa chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng và bất kỳ khoản bồi thường hoặc hình phạt nào phát sinh từ việc không thực hiện hợp đồng. Chi phí cho việc hoàn thành hợp đồng bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến hợp đồng.

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

• Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và

• Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch;

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

• Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và

• Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chuyển đổi báo cáo tài chính của cơ sở hoạt động ở nước ngoài

Việc chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con mà việc ghi chép sổ sách được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tập đoàn là VND, cho mục đích hợp nhất báo cáo tài chính hợp nhất, được thực hiện như sau:

• Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán;

• Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch;

• Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) 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.

3.20 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Tập đoàn không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.21 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tập đoàn trích lập các quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tập đoàn theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên:

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Tập đoàn.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên và được ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.22 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng/hoặc dựa vào khối lượng công việc hoàn thành thực tế của dự án, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Số tiền chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của một hợp đồng xây dựng đã được ghi nhận cho đến thời điểm báo cáo và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ đến cùng thời điểm được ghi nhận vào khoản phải thu/phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức

Thu nhập từ cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tập đoàn được xác lập.

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán sáu tháng khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- Đối với cùng một đơn vị chịu thuế;
- Tập đoàn dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.24 Thông tin theo bộ phận

Hoạt động chính của Tập đoàn là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng. Đồng thời, hoạt động sản xuất kinh doanh của Tập đoàn chủ yếu được thực hiện trong lãnh thổ Việt Nam. Vì vậy, rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tập đoàn không bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp hoặc do Tập đoàn hoạt động tại nhiều khu vực địa lý khác nhau. Do đó, Ban Tổng Giám đốc nhận định là Tập đoàn chỉ có một bộ phận theo hoạt động kinh doanh và khu vực địa lý. Theo đó, Tập đoàn không trình bày thông tin theo bộ phận.

3.25 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tập đoàn 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 Tập đoàn và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

4.1 Thành lập Công ty con Coteccons Construction Singapore Pte. ("CTD Singapore")

Theo Nghị quyết HĐQT số 17A/2025/NQ-HĐQT vào ngày 2 tháng 10 năm 2025, Công ty thành lập một công ty con mới là CTD Singapore tại Singapore với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến đầu tư và xây dựng.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập CTD Singapore này.

4.2 Mua Công ty Coteccons KZ LLP ("CTD KZ LLP")

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% vốn góp của CTD KZ LLP, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập vào ngày 12 tháng 11 năm 2007 theo Mã số đăng ký kinh doanh ("MSĐKKD") số 071140010779 do Cộng hòa Kazakhstan cấp lần đầu ngày 12 tháng 11 năm 2007 và các MSĐKKD điều chỉnh sau đó

Lĩnh vực kinh doanh chính của CTD KZ LLP là cung cấp dịch vụ xây dựng.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của CTD KZ LLP tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	307.552.518
Các khoản phải thu	56.797.281.697
Hàng tồn kho	406.437.517
Tài sản cố định	62.717.731
Tài sản khác	15.916.606
	57.589.906.069
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	58.591.778.019
Phải trả khác	244.103.488
	58.835.881.507
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**(1.245.975.438)**
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.822.403.304
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**576.427.866**

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	307.552.518
Tiền chi để mua công ty con	(576.427.866)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**(268.875.348)**

4.3 Mua Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam ("GEO")

Vào ngày 25 tháng 5 năm 2026, Tập đoàn đã mua 100% vốn góp của GEO Foundations Việt Nam, một công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên được thành lập theo Giấy chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0304742518 được cấp vào ngày 7 tháng 11 năm 2006, và điều chỉnh gần đây nhất là lần thứ 21 vào ngày 25 tháng 5 năm 2026

Lĩnh vực kinh doanh chính của GEO là cung cấp các dịch vụ xây dựng cho các công trình xây dựng dân dụng và dịch vụ thiết kế kỹ thuật xây dựng nền móng, kết cấu toà nhà công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả có thể xác định được của GEO tại ngày mua được trình bày dưới đây:

VND

	Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Các khoản phải thu ngắn hạn	5.000.086
Tài sản ngắn hạn khác	3.094.111.318
Tài sản dài hạn khác	239.029.656
	3.338.141.060
Nợ phải trả	
Phải trả khác	901.962.458
	901.962.458
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**2.436.178.602**
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	4.288.258.598
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**6.724.437.200**

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	-
Tiền chi để mua công ty con	(6.724.437.200)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**(6.724.437.200)**

4.4 *Phát hành thêm cổ phần tăng vốn*

Theo Nghị quyết HĐQT số 23/2025/NQ-HDQT vào ngày 14 tháng 11 năm 2025, Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu với số lượng 5.071.501 cổ phiếu tương đương 50.715.010.000 đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1.

Vào ngày 21 tháng 1 năm 2026, Công ty đã nhận được Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận tăng vốn điều lệ từ 1.036.332.610.000 đồng lên 1.087.036.510.000 đồng. Vào ngày 13 tháng 2 năm 2026, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 với vốn điều lệ là 1.087.036.510.000 đồng.

Theo Nghị quyết HĐQT số 03/2026/NQ-HDQT vào ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu với số lượng 5.325.020 cổ phiếu tương đương 53.250.200.000 đồng cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1.

Vào ngày 19 tháng 5 năm 2026, Công ty đã nhận được Quyết định số 446/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận tăng vốn điều lệ từ 1.087.036.510.000 đồng lên 1.140.264.670.000 đồng. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2026, Công ty đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 với vốn điều lệ là 1.140.264.670.000 đồng.

4.5 *Phát hành trái phiếu doanh nghiệp*

Theo Nghị quyết HĐQT số 26/2025/NQ-HĐQT ngày 5 tháng 12 năm 2025, Công ty đã thông qua việc triển khai phương án phát hành, sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 1.400.000.000.000 đồng.

Vào ngày 6 tháng 2 năm 2026, Công ty đã nhận được Thông báo số 1197/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả đợt chào bán trái phiếu ra công chúng. Theo đợt chào bán này, Công ty đã phát hành thành công 14.000.000 trái phiếu, với tổng mệnh giá 1.400.000.000.000 đồng.

4.6 *Thành lập Văn phòng đại diện của Coteccons tại Trung Quốc*

Theo Nghị quyết HĐQT số 06/2026/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2026 về việc thành lập Văn phòng đại diện của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Trung Quốc với mục đích hỗ trợ hoạt động phát triển thương hiệu, tìm kiếm đối tác và kết nối chuỗi cung ứng của Công ty tại thị trường Trung Quốc.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Văn phòng đại diện này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	49.577.940	-
Tiền gửi ngân hàng	1.170.983.469.487	292.541.488.428
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	2.764.529.428.481	2.419.771.400.325
TỔNG CỘNG	**3.935.562.475.908**	**2.712.312.888.753**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	3.886.747.098.258	1.474.389.527.295
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (**)	1.470.000.000	-

(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng các lãi suất áp dụng.

(**) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc trên một (1) năm và hưởng các lãi suất áp dụng.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

7.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	15.251.856.255.053	14.778.239.056.350
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 35)*	74.368.977.399	96.596.052.238
TỔNG CỘNG	**15.326.225.232.452**	**14.874.835.108.588**
Dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi	(1.315.087.552.364)	(1.244.435.428.744)
GIÁ TRỊ THUẦN	**14.011.137.680.088**	**13.630.399.679.844**

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.244.551.828.744	1.355.498.601.232
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	15.500.568.341	31.530.883.980
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	185.836.268.591	123.666.498.324
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(130.801.113.312)	(266.260.554.792)
Số cuối năm	**1.315.087.552.364**	**1.244.435.428.744**

7.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**2.044.203.879.651**	**1.593.575.470.169**
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	204.024.182.859	70.000.000.000
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng	139.500.000.000	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.700.679.696.792	1.373.575.470.169
Dài hạn	**8.992.991.435**	**8.992.991.435**
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sao vàng Tây Đô	8.992.991.435	8.992.991.435
TỔNG CỘNG	**2.053.196.871.086**	**1.602.568.461.604**
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.044.203.879.651**	**1.593.575.470.169**

B09-DN/HN

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN *(tiếp theo)*

7.3 Nợ xấu

VND

		Số cuối năm			Số đầu năm		
STT	**Tên khách hàng**	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị thuần**	**Giá trị**	**Dự phòng**	**Giá trị thuần**
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	526.420.119.402	526.420.119.402	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-
3	Các khách hàng khác	1.186.829.270.278	666.715.659.052	520.113.611.226	953.538.380.145	638.825.616.711	314.712.763.434
	TỔNG CỘNG	**1.835.201.163.590**	**1.315.087.552.364**	**520.113.611.226**	**1.559.148.192.178**	**1.244.435.428.744**	**314.712.763.434**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Kết cấu Thép QH Plus (i)	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành Phố Mới (ii)	64.241.445.205	-
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (iii)	29.440.046.929	45.200.000.000
Ông Mai Trung Tánh (iv)	21.967.200.000	-
Công ty TNHH TM Golden Lotus Center (v)	7.371.647.782	39.126.002.782
Khác	-	928.288.098
TỔNG CỘNG	**323.020.339.916**	**85.254.290.880**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(29.440.046.929)	(45.200.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**293.580.292.987**	**40.054.290.880**
Dài hạn		
Ông Mai Trung Tánh (iv)	-	21.967.200.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (v)	-	6.260.865.000
TỔNG CỘNG	-	**28.228.065.000**

(i) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo theo Hợp đồng vay ký ngày 13 tháng 3 năm 2026, lãi suất cố định 11%/năm.

(ii) Đây là các khoản cho vay có bảo đảm theo hợp đồng ký kết với Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành phố Mới ngày 23 tháng 12 năm 2024 và các phụ lục kèm theo, lãi suất cố định 12%/năm.

(iii) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022, lãi suất cố định 15%/năm.

(iv) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo là phần vốn góp với Công ty Cổ phần Truyền thông ANPR theo Hợp đồng vay ngày 22 tháng 8 năm 2024, lãi suất cố định 5%/năm.

(v) Đây là các khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 2 tháng 8 năm 2023, lãi suất cố định 12%/năm.

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu về cho vay khó đòi trong năm:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	45.200.000.000	50.200.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(15.759.953.071)	(5.000.000.000)
Số cuối năm	29.440.046.929	45.200.000.000

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải thu	115.352.411.938	58.532.681.805
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	45.471.118.387	51.101.703.812
Ký quỹ, ký cược	26.039.333.230	53.580.617.019
Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	-	461.461.386.185
Khác	15.585.848.015	7.619.648.716
TỔNG CỘNG	**202.448.711.570**	**632.296.037.537**
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(29.513.784.440)	(26.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**172.934.927.130**	**605.845.074.843**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	740.301.305	333.026.830
TỔNG CỘNG	**740.301.305**	**333.026.830**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.787.266.667.766	5.899.055.693.878
Hàng hóa bất động sản	100.917.647.806	100.917.647.806
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công	55.038.463.324	59.396.141.324
TỔNG CỘNG	**9.943.222.778.896**	**6.059.369.483.008**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(37.469.568.020)	(95.157.601.052)
GIÁ TRỊ THUẦN	**9.905.753.210.876**	**5.964.211.881.956**

10. HÀNG TỒN KHO *(tiếp theo)*

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	95.157.601.052	72.105.283.436
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	-	11.612.345.746
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	5.749.003.114	32.153.532.045
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(63.437.036.146)	(20.713.560.175)
Số cuối năm	37.469.568.020	95.157.601.052

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**8.681.485.060**	**6.756.242.527**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	6.807.923.296	5.421.053.101
Khác	1.873.561.764	1.335.189.426
Dài hạn	**548.395.717.275**	**310.854.496.698**
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	358.760.559.137	108.679.054.731
Tiền thuê đất trả trước dài hạn (*)	144.312.903.246	169.581.810.559
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	34.969.401.703	9.145.735.392
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	6.803.881.760	15.088.118.790
Khác	3.548.971.429	8.359.777.226
TỔNG CỘNG	**557.077.202.335**	**317.610.739.225**

(*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại TM số 24.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Sinh Nam	VSOL	CTD KZ LLP	GEO Foundations	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu năm	150.742.915.844	37.947.956.093	-	-	188.690.871.937
Phát sinh từ hợp nhất	-	-	1.822.403.304	4.288.258.598	6.110.661.902
Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	-	(19.875.794.752)	-	-	(19.875.794.752)
Số cuối năm	150.742.915.844	18.072.161.341	1.822.403.304	4.288.258.598	174.925.739.087
Phân bổ lũy kế:					
Số đầu năm	(19.573.309.504)	(946.099.727)	-	-	(20.519.409.231)
Phân bổ trong năm	(15.074.291.585)	(1.311.682.622)	(182.240.330)	(35.245.961)	(16.603.460.498)
Số cuối năm	(34.647.601.089)	(2.257.782.349)	(182.240.330)	(35.245.961)	(37.122.869.729)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	131.169.606.340	37.001.856.366	-	-	168.171.462.706
Số cuối năm	116.095.314.755	15.814.378.992	1.640.162.974	4.253.012.637	137.802.869.358

B09-DN/HN

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	268.066.669.040	878.860.699.480	42.195.408.169	60.112.797.124	397.414.568	1.249.632.988.381
Mua mới		152.923.764.103	639.670.955	7.698.607.690	348.218.000	161.610.260.748
Phân loại lại	3.765.762.075	-	-	-	-	3.765.762.075
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	62.717.731	-	62.717.731
Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	-	4.857.548	5.088.111	-	9.945.659
Thanh lý	-	(424.468.316)	-	-	-	(424.468.316)
Số cuối năm	271.832.431.115	1.031.359.995.267	42.839.936.672	67.879.210.656	745.632.568	1.414.657.206.278
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*87.675.946.137*	*392.403.270.778*	*34.952.761.371*	*41.184.418.990*	*326.816.568*	*556.543.213.844*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	(162.125.896.105)	(664.905.361.537)	(36.808.282.857)	(46.353.287.600)	(330.233.638)	(910.523.061.737)
Khấu hao trong năm	(9.040.392.889)	(59.883.073.139)	(1.309.317.129)	(7.671.326.857)	(44.760.425)	(77.948.870.439)
Phân loại lại	(1.890.779.604)	-	-	-	-	(1.890.779.604)
Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	(5.465.372)	(1.483.830)	(8.470.556)	-	(15.419.758)
Thanh lý	-	424.468.316	-	-	-	424.468.316
Số cuối năm	(173.057.068.598)	(724.369.431.732)	(38.119.083.816)	(54.033.085.013)	(374.994.063)	(989.953.663.222)
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	105.940.772.935	213.955.337.943	5.387.125.312	13.759.509.524	67.180.930	339.109.926.644
Số cuối năm	98.775.362.517	306.990.563.535	4.720.852.856	13.846.125.643	370.638.505	424.703.543.056

(*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại TM số 24.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	-	-	2.663.034.106	2.663.034.106
Mua mới	2.780.000.000	1.820.298.815	-	4.600.298.815
Số cuối năm	2.780.000.000	1.820.298.815	2.663.034.106	7.263.332.921
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	-	-	(1.950.946.082)	(1.950.946.082)
Hao mòn trong năm	(2.176.126)	(43.633.658)	(532.606.821)	(578.416.605)
Số cuối năm	(2.176.126)	(43.633.658)	(2.483.552.903)	(2.529.362.687)
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	-	-	712.088.024	712.088.024
Số cuối năm	2.777.823.874	1.776.665.157	179.481.203	4.733.970.234

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Số đầu năm	94.881.924.366	62.191.602.202	157.073.526.568
Xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	-	17.231.284.000	17.231.284.000
Số cuối năm	94.881.924.366	79.422.886.202	174.304.810.568
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*31.023.035.002*	*31.023.035.002*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu năm	(10.038.207.108)	(45.146.711.361)	(55.184.918.469)
Hao mòn trong năm	(611.073.710)	(7.712.917.986)	(8.323.991.696)
Số cuối năm	(10.649.280.818)	(52.859.629.347)	(63.508.910.165)
Giá trị còn lại:			
Số đầu năm	84.843.717.258	17.044.890.841	101.888.608.099
Số cuối năm	84.232.643.548	26.563.256.855	110.795.900.403

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	329.209.366.861	18.620.363.909	347.829.730.770
Thanh lý nhượng bán	(43.347.384.319)	-	(43.347.384.319)
Phân loại lại	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Số cuối năm	282.096.220.467	18.620.363.909	300.716.584.376
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(31.215.880.904)	(8.456.968.797)	(39.672.849.701)
Khấu hao trong năm	(6.588.025.139)	(744.851.045)	(7.332.876.184)
Thanh lý nhượng bán	1.740.877.714	-	1.740.877.714
Phân loại lại	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Số cuối năm	(34.172.248.725)	(9.201.819.842)	(43.374.068.567)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	297.993.485.957	10.163.395.112	308.156.881.069
Số cuối năm	247.923.971.742	9.418.544.067	257.342.515.809

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

Doanh thu và chi phí liên quan đến cho thuê bất động sản đầu tư

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	26.128.097.204	19.079.701.544
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(14.220.424.305)	(12.110.785.837)
	11.907.672.899	**6.968.915.707**

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Các dự án bất động sản nắm giữ chờ tăng giá	78.309.819.858	25.770.280.002
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	537.152.726	16.862.936.726
Khác	4.933.449.905	7.111.893.539
TỔNG CỘNG	**83.780.422.489**	**49.745.110.267**

B09-DN/HN

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	Số cuối năm		Số đầu năm	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.426.660.204	31,00	2.435.459.641
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			**2.426.660.204**		**2.435.459.641**

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này trong năm hiện tại như sau:

VND

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				
Số đầu năm và cuối năm	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Số đầu năm	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(354.540.359)	(177.954.540.359)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong năm	-	-	(8.799.437)	(8.799.437)
Số cuối năm	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(363.339.796)	(177.963.339.796)
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	2.435.459.641	2.435.459.641
Số cuối năm	-	-	2.426.660.204	2.426.660.204

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

Chi tiết các khoản đầu tư vào đơn vị khác được trình bày như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Khác		14.075.040.000	19,00	9.275.040.000
TỔNG CỘNG		**317.680.517.459**		**312.880.517.459**

B09-DN/HN

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

19.1 Phải trả người bán

VND

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn				
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	108.020.372.284	108.020.372.284	659.654.785.227	659.654.785.227
Các bên liên quan (TM số 35)	598.723.778	598.723.778	589.082.403	589.082.403
Các nhà cung cấp khác	8.901.766.646.624	8.901.766.646.624	6.874.120.540.707	6.874.120.540.707
TỔNG CỘNG	**9.010.385.742.686**	**9.010.385.742.686**	**7.534.364.408.337**	**7.534.364.408.337**
Dài hạn				
Các nhà cung cấp khác	-	-	19.254.066.931	19.254.066.931

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	1.158.426.239.245	-
Bên liên quan (TM số 35)	348.389	3.534.058.685
Các khách hàng khác	7.870.734.259.086	4.810.436.178.866
TỔNG CỘNG	**9.029.160.846.720**	**4.813.970.237.551**

B09-DN/HN

20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Tăng trong năm	Cấn trừ trong năm	Nộp trong năm	Chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	Số cuối năm
Phải thu							
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.820.280.886.519	3.393.568.294	3.252.974.416.171	(2.656.309.446.395)	(5.058.703.908)	-	2.415.280.720.681
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	(88.782.658)	(77.855.108)	166.637.766	-	-
Khác	15.344.244	-	3.929.735.853	-	(3.572.611.296)	-	372.468.801
TỔNG CỘNG	**1.820.296.230.763**	**3.393.568.294**	**3.256.815.369.366**	**(2.656.387.301.503)**	**(8.464.677.438)**	**-**	**2.415.653.189.482**
Phải nộp							
Thuế GTGT	-	113.319.770	2.892.693.144.736	(2.656.309.446.395)	(236.480.173.292)	(16.844.819)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.021.361.651	-	246.886.920.785	6.230.362.527	(99.796.341.709)	(36.401.759)	181.305.901.495
Thuế thu nhập cá nhân	8.369.411.596	-	106.675.313.974	(6.308.217.635)	(95.749.590.607)	(32.277.911)	12.954.639.417
Khác	30.977.778	-	2.311.729.734	-	(2.157.953.515)	62.256.663	247.010.660
TỔNG CỘNG	**36.421.751.025**	**113.319.770**	**3.248.567.109.229**	**(2.656.387.301.503)**	**(434.184.059.123)**	**(23.267.826)**	**194.507.551.572**

B09-DN/HN

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.249.094.783.588	3.347.329.515.164
Chi phí thưởng và thù lao nhân viên	325.223.368.842	194.958.761.280
Chi phí lãi vay	58.484.261.156	2.253.310.216
Khác	39.200.550.575	26.009.259.541
TỔNG CỘNG	**3.672.002.964.161**	**3.570.550.846.201**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ dịch vụ cho thuê văn phòng	3.213.959.896	4.322.154.360

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả bao thanh toán (*)	729.870.754.374	1.098.227.362.241
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	10.311.838.512	8.270.420.616
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Các bên liên quan (TM số 35)	66.055.806	23.266.710
HĐHTKD	-	324.999.999.999
Khác	91.998.527.473	41.113.868.295
TỔNG CỘNG	**832.925.369.040**	**1.473.241.576.686**

(*) Đây là các khoản tiền tạm ứng bao thanh toán nhận được từ các ngân hàng thương mại. Toàn bộ nghĩa vụ hoàn trả cho ngân hàng và các chi phí liên quan được cam kết trả bởi chủ đầu tư dự án được tài trợ bao thanh toán. Các khoản tạm ứng bao thanh toán trên sẽ được cấn trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

B09-DN/HN

24. VAY

VND

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Phân bổ theo lãi suất thực	Số cuối năm
Ngắn hạn	**2.984.145.681.710**	**13.242.598.026.017**	**(11.929.069.927.140)**	**103.630.801.944**	**-**	**4.401.304.582.531**
Vay ngân hàng ngắn hạn *(TM số 24.1)*	2.975.600.977.600	13.242.598.026.017	(11.920.525.223.030)	-	-	4.297.673.780.587
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(TM số 24.2)*	-	-	-	102.680.505.636	-	102.680.505.636
Vay ngắn hạn từ bên khác	8.544.704.110	-	(8.544.704.110)	-	-	-
Nợ thuê tài chính dài hạn đến hạn trả (TM số 24.4)	-	-	-	950.296.308	-	950.296.308
Dài hạn	**2.826.000.000**	**1.695.508.447.521**	**(54.866.573.562)**	**(103.630.801.944)**	**1.835.903.361**	**1.541.672.975.376**
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	2.826.000.000	308.041.516.903	(54.166.252.820)	(102.680.505.636)	-	154.020.758.447
Trái phiếu phát hành (TM số 24.3)	-	1.383.125.000.000	-	-	1.835.903.361	1.384.960.903.361
Nợ thuê tài chính dài hạn (TM số 24.4)	-	4.341.930.618	(700.320.742)	(950.296.308)	-	2.691.313.568
TỔNG CỘNG	**2.986.971.681.710**	**14.938.106.473.538**	**(11.983.936.500.702)**	**-**	**1.835.903.361**	**5.942.977.557.907**

24.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng với lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân tài trợ vốn lưu động, được trình bày như sau:

	Số cuối năm VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (“TCB”)	1.422.211.735.186	
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (“Vietinbank”)	1.336.589.183.444	(*)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (“BIDV”)	729.247.652.080	
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (”VCB”)	342.666.075.658	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần (“TMCP”) Quân đội (“MB”)	338.542.554.491	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	106.653.309.661	
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (“TPBank”)	21.761.083.021	
Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam (“MSB”)	2.187.046	
TỔNG CỘNG	**4.297.673.780.587**	

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH *(tiếp theo)*

24.2 Khoản vay ngân hàng dài hạn

Chi tiết các khoản vay dài hạn từ các ngân hàng, với lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân, được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
TCB	256.701.264.083	Ngày 31 tháng 5 năm 2030	(*)
Trong đó:			
Vay dài hạn đến hạn trả	102.680.505.636		
Vay dài hạn	154.020.758.447		

(*) Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

- Hợp đồng thi công của Sinh Nam;
- Hợp đồng thi công của UGVN;
- Máy móc thiết bị, Quyền sử dụng đất của Sinh Nam; và
- Máy móc, thiết bị thuộc dự án điện mặt trời của Solaresco-1.

24.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	1.384.960.903.361	Ngày 30 tháng 1 năm 2029	9,0	Tín chấp
Trong đó:	Trái phiếu phát hành	1.400.000.000.000			
	Chi phí phát hành	(16.875.000.000)			
	Phân bổ theo lãi suất thực	1.835.903.361			

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD126006. Trái phiếu này có mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 30 tháng 1 năm 2026 và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần.

24.4 Nợ thuê tài chính

VND

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	Lãi thuê tài chính	Nợ gốc
Từ 1 năm trở xuống	1.267.533.057	317.236.749	950.296.308	-	-	-
Trên 1 năm	3.190.363.338	499.049.770	2.691.313.568	-	-	-
TỔNG CỘNG	**4.457.896.395**	**816.286.519**	**3.641.609.876**	**-**	**-**	**-**

B09-DN/HN

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	**255.217.906.794**	**189.887.955.633**
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	162.370.848.918	121.039.710.937
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	92.847.057.876	64.536.130.465
Dự phòng khác	-	4.312.114.231
Dài hạn	**2.829.431.717**	**2.717.350.052**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.829.431.717	2.717.350.052
TỔNG CỘNG	**258.047.338.511**	**192.605.305.685**

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	72.317.477.003	75.116.698.652
Hoàn nhập quỹ trong năm	646.906.337	-
Sử dụng quỹ trong năm	(1.226.547.600)	(2.799.221.649)
Số cuối năm	71.737.835.740	72.317.477.003

B09-DN/HN

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Năm trước								
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	456.184.761.211	27.127.604	456.211.888.815
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(165.324.000.000)	180.324.000.000	-	-	-	-	15.000.000.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Khác	-	13.330.000	-	-	2.602.352.552	-	-	2.615.682.552
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.054.140.173.404	560.262.546	8.965.164.762.201
Năm nay								
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.054.140.173.404	560.262.546	8.965.164.762.201
Tăng vốn (*)	103.932.060.000	-	-	(103.932.060.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	788.353.631.805	34.022.238	788.387.654.043
Chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	259.430.754	-	-	259.430.754
Cổ tức công bố (**)		-	-	-	-	(101.430.014.000)	-	(101.430.014.000)
Số cuối năm	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.315.236.640.873	5.692.521.830	1.741.063.791.209	594.284.784	9.652.381.832.998

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 23/2025/NQ-HDQT, số 03/2026/NQ-HDQT ngày 14 tháng 11 năm 2025 và ngày 26 tháng 3 năm 2026, Công ty đã phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển bằng việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1. Vào ngày 21 tháng 1 năm 2026 và ngày 19 tháng 5 năm 2026, Công ty đã nhận được các Quyết định số 104/QĐ-SGDHCM và số 446/QĐ-SGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc đăng ký niêm yết bổ sung số lượng chứng khoán tuần tự là 5.070.390 cổ phiếu và 5.322.816 cổ phiếu. Vào các ngày 13 tháng 2 năm 2026 và ngày 26 tháng 5 năm 2026, Công ty cũng đã nhận được các Giấy CNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 và 31 phê duyệt việc tăng vốn trên với số vốn điều lệ lần lượt là 1.087.036.510.000 đồng và 1.140.264.670.000 đồng.

(**) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 04/2025/NQ-ĐHĐCĐ và số 22/2025/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 10 năm 2025 và ngày 14 tháng 11 năm 2025, Công ty đã phê duyệt phương án chi trả cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10% (1.000 đồng/cổ phiếu) tương ứng tổng số tiền là 101.430.014.000 đồng. Vào ngày 19 tháng 11 năm 2025, Công ty đã nhận được Thông báo số 2166/TB-SGDTPHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng của việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền như trên

27.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

VND

	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
Tăng trong năm	103.932.060.000	-
Số cuối năm	1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	101.430.014.000	99.930.014.000
Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm	101.358.479.950	99.857.697.150

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	114.026.467	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	114.026.467	103.633.261
Cổ phiếu phổ thông	*114.026.467*	*103.633.261*
Số lượng cổ phiếu quỹ	2.203.247	2.203.247
Cổ phiếu phổ thông	*2.203.247*	*2.203.247*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	111.823.220	101.430.014
Cổ phiếu phổ thông	*111.823.220*	*101.430.014*

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

VND

	Năm nay	Năm trước (*) (trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ	788.353.631.805	456.184.761.211
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	788.353.631.805	456.184.761.211
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu) (*)*	111.823.220	111.823.220
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	7.050	4.080

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho năm trước đã được điều chỉnh lại trong báo cáo tài chính cho năm này để phản ánh việc cổ phiếu được phát hành mới cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1 được thực hiện trong tháng 1 năm 2026 và tháng 5 năm 2026 như Thuyết minh số 27.1.

Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng doanh thu	**34.340.403.316.882**	**24.884.629.649.283**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	*34.172.331.082.336*	*24.499.187.044.556*
Doanh thu bán hàng	*76.814.065.800*	*296.215.954.919*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*26.128.097.204*	*19.079.701.544*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*19.052.330.939*	*18.356.102.294*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*3.347.079.541*	*45.928.308.533*
Doanh thu khác	*42.730.661.062*	*5.862.537.437*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	*(781.999.087)*	*(98.556.855)*
Doanh thu thuần	**34.339.621.317.795**	**24.884.531.092.428**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	*34.171.974.300.138*	*24.499.088.487.701*
Doanh thu bán hàng	*76.388.848.911*	*296.215.954.919*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*26.128.097.204*	*19.079.701.544*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*19.052.330.939*	*18.356.102.294*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	*3.347.079.541*	*45.928.308.533*
Doanh thu khác	*42.730.661.062*	*5.862.537.437*

(*) Doanh thu từ hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

VND

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	33.398.505.455.308	24.144.445.729.339
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	773.468.844.830	354.642.758.362
TỔNG CỘNG	**34.171.974.300.138**	**24.499.088.487.701**

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	Năm trước (chưa kiểm toán)
Lãi tiền gửi ngân hàng	273.757.698.890	136.018.380.105
Lãi chậm thanh toán	65.237.540.455	60.078.409.777
Lãi từ hoạt động chứng khoán kinh doanh	25.302.851.211	44.243.954.171
Lãi từ hoạt động cho vay	21.405.427.673	11.881.685.159
Lãi từ cổ tức	5.720.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	1.532.634.697	927.183.282
Khác	14.130.657.057	-
TỔNG CỘNG	**407.086.809.983**	**256.009.612.494**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	32.788.971.051.929	23.756.610.550.783
Giá vốn hàng bán	71.515.075.928	249.046.139.052
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	14.220.424.305	12.110.785.837
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	9.573.759.700	6.586.261.980
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	3.046.976.486	43.160.756.682
Giá vốn khác	6.400.119.963	1.874.309.107
TỔNG CỘNG	**32.893.727.408.311**	**24.069.388.803.441**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	350.966.535.800	142.904.534.520
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh	8.526.393.127	29.827.368.219
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	892.876.998	1.690.862.699
Lãi chậm thanh toán	-	27.687.557.449
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư và cho vay	(20.563.285.698)	(2.904.588.835)
Khác	9.863.171.783	6.073.796.533
TỔNG CỘNG	**349.685.692.010**	**205.279.530.585**

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	351.578.559.676	272.367.635.851
Chi phí dịch vụ mua ngoài	184.098.715.210	115.498.079.433
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	52.688.619.931	(135.064.608.280)
Chi phí khấu hao và hao mòn	27.822.781.362	30.008.558.449
Khác	60.025.149.899	48.542.686.378
TỔNG CỘNG	**676.213.826.078**	**331.352.351.831**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	**208.589.567.712**	**31.804.275.415**
Thu từ thanh lý HĐHTKD	188.524.601.403	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	11.673.518.758	6.450.529.580
Phạt và đền bù	3.349.411.890	21.748.420.705
Khác	5.042.035.661	3.605.325.130
Chi phí khác	**(14.183.061.947)**	**(13.020.711.276)**
Chi phí bảo hành công trình	(4.756.665.384)	(12.444.005.170)
Chi phí phạt, bồi thường	(4.176.766.424)	-
Khác	(5.249.630.139)	(576.706.106)
LỢI NHUẬN KHÁC	**194.406.505.765**	**18.783.564.139**

33. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	19.716.712.228.380	14.379.519.975.597
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.857.293.678.697	8.153.041.265.781
Chi phí nhân viên	1.315.759.355.889	1.220.183.458.178
Chi phí công cụ, dụng cụ	393.088.787.171	292.295.850.259
Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	103.671.974.462	(104.121.925.239)
Chi phí khấu hao và hao mòn (TM số 12, 13, 14, 15 và 16)	94.184.154.924	113.700.483.267
Chi phí mua hàng	71.515.075.928	260.035.896.033
Chi phí khác	19.205.811.428	87.358.533.671
TỔNG CỘNG	**33.571.431.066.879**	**24.402.013.537.547**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Tập đoàn là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

34.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	240.662.811.553	68.608.268.559
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	6.312.891.890	1.446.662.156
	246.975.703.443	**70.054.930.715**
(Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(15.374.282.269)	25.744.345.417
TỔNG CỘNG	**231.601.421.174**	**95.799.276.132**

Dưới đây là đối chiếu chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

VND

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.019.989.075.217**	**552.011.164.947**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	203.997.815.043	110.402.232.989
Các khoản điều chỉnh:		
Lỗ (lãi) chưa thực hiện	14.339.894.932	(19.389.250.689)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	6.312.891.890	1.446.662.156
Chi phí không được trừ	5.693.195.351	4.176.920.104
Phân bổ lợi thế thương mại	2.995.160.071	1.879.059.176
Lỗ từ các công ty liên kết	1.759.887	4.007.196
Thu nhập từ cổ tức	(1.739.296.000)	(2.720.354.800)
Chi phí thuế TNDN	**231.601.421.174**	**95.799.276.132**

34.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Tập đoàn khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

B09-DN/HN

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP *(tiếp theo)*

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	112.963.976.408	111.248.847.514	1.715.128.894	(23.268.993.149)
Dự phòng công trình rủi ro lớn	32.474.169.782	24.207.942.186	8.266.227.597	(10.443.792.949)
Lợi nhuận chưa thực hiện	16.733.855.958	827.653.714	15.906.202.244	(381.112.019)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.653.654.051	18.857.049.363	(11.203.395.312)	7.644.988.273
Dự phòng cho vay	5.888.009.386	9.040.000.000	(3.151.990.614)	(1.160.000.000)
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	3.932.915.838	331.852.501	3.601.063.337	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	544.870.543	525.779.210	19.091.333	(82.138.034)
Dự phòng tổn thất đầu tư	(3.908.401)	(5.668.288)	1.759.887	70.908.072
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(397.161.075)	(490.790.507)	93.629.431	(3.264.787)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
	131.061.286.999	115.813.570.202	18.369.442.340	(27.623.404.593)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(24.605.870.538)	(27.601.030.609)	(2.995.160.071)	1.879.059.176
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***106.455.416.461***	***88.212.539.593***		
Thu nhập (chi phí) thuế thu nhập hoãn lại			***15.374.282.269***	***(25.744.345.417)***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP *(tiếp theo)*

34.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 87.052.545.353 VND (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 43.669.481.098 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026
2021	2026	1.663.187	(1.663.187)	-	-
2022	2027	9.789.349	(9.789.349)	-	-
2023	2028	6.209.178	(6.209.178)	-	-
2024	2029	11.581.039.116	(11.502.927.444)	-	78.111.672
2024	Vô thời hạn	11.158.143.939	-	-	11.158.143.939
2025	2030	2.879.101.954	(12.414.990)	-	2.866.686.964
2025	Vô thời hạn	18.033.534.375		-	18.033.534.375
2026	2031	39.601.920.857	-	-	39.601.920.857
2026	Vô thời hạn	15.314.147.546	-	-	15.314.147.546
TỔNG CỘNG		**98.585.549.501**	**(11.533.004.148)**	**-**	**87.052.545.353**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

Tập đoàn chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ thuế lũy kế còn lại do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam	
KIM Vietnam Growth Equity Fund	
TMAM Vietnam Equity Mother Fund	
KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund	
KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)	
KITMC Worldwide China Vietnam Fund	
Kusto Group Pte. Ltd. (“Kusto”)	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam (“Kusto Việt Nam”)	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất động sản Ladona (“Ladona”)	Bên liên quan của cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN *(tiếp theo)*

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	130.646.509.096	594.337.115.123
	Chi phí tiện ích	-	545.446.671
Kusto	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	187.734.087	100.159.635
Kusto Việt Nam	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	34.552.713	22.360.557

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	74.361.021.954	96.553.093.825
Kusto	Cho thuê văn phòng	7.762.999	226.697
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	192.446	42.731.716
TỔNG CỘNG		**74.368.977.399**	**96.596.052.238**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Ladona	Chi phí tiện ích	**589.082.403**	**589.082.403**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ladona	Cho thuê văn phòng	348.389	-
	Dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685
TỔNG CỘNG		**348.389**	**3.534.058.685**
Phải trả ngắn hạn khác			
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	50.895.360	18.236.070
Kusto Việt Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	15.160.446	5.030.640
TỔNG CỘNG		**66.055.806**	**23.266.710**

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban kiểm soát ("BKS") và Ban Tổng Giám đốc như sau:

VND

Tên	Chức vụ	Thu nhập	
		Năm nay	Năm trước
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	9.420.137.914	9.711.231.660
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	7.420.081.667	3.875.090.040
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 và Thành viên HĐQT	5.863.051.519	7.051.047.815
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	5.443.573.918	5.855.480.503
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	5.137.454.346	5.290.035.559
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	4.518.961.519	4.691.904.045
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Vũ Hoàng Nam	Thành viên BKS từ ngày 20 tháng 10 năm 2025	637.562.500	-
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Ngụy Gia Hoàng	Trưởng BKS từ ngày 29 tháng 10 năm 2025	224.000.000	-
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên HĐQT	108.000.000	-
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS kiêm Giám đốc Quản trị rủi ro, Tuân thủ và Kiểm toán nội bộ đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	80.000.000	1.347.243.963
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	32.000.000	96.000.000
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 10 năm 2024 Phó Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 đến ngày 25 tháng 9 năm 2025	-	3.664.122.447
TỔNG CỘNG		**41.284.823.383**	**43.982.156.032**

36. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	10.483.278.166	7.950.829.017
Từ 1 đến 5 năm	9.197.645.112	14.129.291.829
TỔNG CỘNG	**19.680.923.278**	**22.080.120.846**

Các khoản cam kết góp vốn

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2026, Tập đoàn có các khoản cam kết góp vốn vào các công ty con như sau:

	USD	Giá trị USD
CTD INC	10.000.000	264.660.000.000
CTD Sing	9.460.000	250.368.360.000
CTD Saudi	5.000.000	132.330.000.000
CTD India	-	60.000.000.000
CTD Cambodia	1.980.000	52.402.680.000
GEO	1.500.000	39.699.000.000
TỔNG CỘNG	**27.940.000**	**799.460.040.000**

37. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 9, năm 2026

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính Người được ủy quyền