Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



Shape the future
with confidence

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 55

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

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 ("Sở KH và ĐT) 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 CNĐKKD và 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 kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Ngụy Gia Hoàng	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2025
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban	miễn nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên	
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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

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 riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 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 riêng giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty 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 riêng giữa niên độ của Công ty, 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 Công ty 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 28 tháng 2 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2026

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Shape the future with confidence

Số tham chiếu: 11658650/69509431

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 28 tháng 2 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 55, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng 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 riêng giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn 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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**24.687.716.847.263**	**20.404.806.881.759**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.407.352.213.612***	***1.585.535.832.930***
111	1. Tiền		63.226.187.344	125.535.832.930
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.344.126.026.268	1.460.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***2.731.000.000.000***	***1.020.000.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.731.000.000.000	1.020.000.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***13.259.143.319.193***	***12.081.072.635.119***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	12.362.795.048.410	11.309.050.691.546
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.573.901.258.656	1.428.786.523.506
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	129.957.000.000	117.654.455.474
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	192.814.825.519	258.155.216.263
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(1.000.324.813.392)	(1.032.574.251.670)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***5.595.232.233.431***	***4.272.018.449.657***
141	1. Hàng tồn kho		5.649.868.310.217	4.339.547.688.556
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(54.636.076.786)	(67.529.238.899)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.694.989.081.027***	***1.446.179.964.053***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	13.624.499.083	4.282.539.865
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	1.681.349.257.700	1.441.882.079.944
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.324.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.869.467.236.739**	**3.507.169.050.063**
220	***I. Tài sản cố định***		***370.765.394.179***	***248.209.854.236***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	287.523.816.690	162.641.701.265
222	Nguyên giá		917.105.191.146	765.788.237.071
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(629.581.374.456)	(603.146.535.806)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	443.595.818	712.088.024
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.219.438.288)	(1.950.946.082)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	82.797.981.671	84.856.064.947
228	Nguyên giá		123.507.138.740	123.507.138.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(40.709.157.069)	(38.651.073.793)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***15***	***52.933.023.018***	***56.479.947.290***
231	1. Nguyên giá		99.953.299.393	103.719.061.468
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(47.020.276.375)	(47.239.114.178)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***	***16***	***63.050.187.723***	***21.769.449.746***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		63.050.187.723	21.769.449.746
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		***2.930.829.338.815***	***2.905.815.979.897***
251	1. Đầu tư vào các công ty con	17.1	2.976.861.955.016	2.951.007.529.602
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết	17.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác	17.3	64.760.000.000	59.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.1	(288.392.616.201)	(282.751.549.705)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***451.889.293.004***	***274.893.818.894***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	346.036.795.262	149.365.686.079
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	105.852.497.742	125.528.132.815
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**28.557.184.084.002**	**23.911.975.931.822**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**20.948.444.765.491**	**16.521.396.513.000**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***20.766.272.861.664***	***16.519.177.908.948***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	7.108.814.019.470	6.217.377.775.421
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	6.262.177.283.806	4.047.430.519.339
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	71.301.816.266	38.195.454.985
314	4. Phải trả người lao động		158.177.985	304.033.577
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	3.231.833.425.026	2.714.643.108.390
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	172.928.705.200	980.936.761.451
320	7. Vay ngắn hạn	22	3.733.753.968.952	2.329.491.615.488
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	119.924.047.850	125.586.211.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	65.381.417.109	65.212.428.772
330	***II. Nợ dài hạn***		***182.171.903.827***	***2.218.604.052***
338	1. Vay dài hạn	22	179.917.904.443	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.253.999.384	2.218.604.052
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.608.739.318.511**	**7.390.579.418.822**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***25.1***	***7.608.739.318.511***	***7.390.579.418.822***
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*1.036.332.610.000*	*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)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.206.314.091.543	3.206.314.091.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		916.562.692.666	698.402.792.977
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*596.972.778.977*	*384.099.170.092*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*319.589.913.689*	*314.303.622.885*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**28.557.184.084.002**	**23.911.975.931.822**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 2 năm 2026

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26.1**	**14.602.729.914.253**	**9.432.930.331.873**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**27**	**(14.033.955.125.136)**	**(9.155.810.159.051)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**568.774.789.117**	**277.120.172.822**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**26.2**	**84.564.154.605**	**84.465.215.479**
22	**5. Chi phí tài chính**	**28**	**(91.773.238.578)**	**(61.447.139.500)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(77.828.842.209)*	*(60.249.957.271)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**29**	**(150.750.731.956)**	**(104.065.833.426)**
30	**7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**410.814.973.188**	**196.072.415.375**
31	**8. Thu nhập khác**	**30**	**970.585.661**	**1.602.487.346**
32	**9. Chi phí khác**	**30**	**(6.352.930.251)**	**(15.100.173)**
40	**10. (Lỗ) lợi nhuận khác**	**30**	**(5.382.344.590)**	**1.587.387.173**
50	**11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**405.432.628.598**	**197.659.802.548**
51	**12. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**(66.167.079.836)**	**(33.895.004.645)**
52	**13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**(19.675.635.073)**	**(5.355.829.841)**
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**319.589.913.689**	**158.408.968.062**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 2 năm 2026

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**405.432.628.598**	**197.659.802.548**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15	26.942.486.725	32.285.314.410
03	Hoàn nhập dự phòng		(36.820.298.074)	(8.679.981.504)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(130.907.309)	(37.404.787)
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(84.400.749.521)	(85.052.812.464)
06	Chi phí lãi vay	28	77.828.842.209	60.249.957.271
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**388.852.002.628**	**196.424.875.474**
09	Tăng các khoản phải thu		(1.455.764.465.053)	(1.552.231.851.571)
10	Tăng hàng tồn kho		(1.310.320.621.661)	(1.220.030.399.241)
11	Tăng các khoản phải trả		3.050.838.531.554	2.506.986.092.676
12	Tăng chi phí trả trước		(206.013.068.401)	(49.224.799.888)
14	Tiền lãi vay đã trả		(83.333.777.088)	(59.089.532.522)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(39.663.206.530)	(53.104.625.467)
16	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		646.906.337	-
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(501.559.167)	(2.438.190.399)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh**		**344.740.742.619**	**(232.708.430.938)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(419.098.193.912)	(56.331.204.139)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	1.027.130.000
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(3.289.957.000.000)	(1.689.078.303.545)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, tiền thu cho vay		1.566.654.455.474	1.200.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(30.654.425.414)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	5.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		167.182.867.358	52.940.816.285
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(2.005.872.296.494)**	**(486.441.561.399)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ ESOPs		-	13.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		4.269.547.632.583	2.806.205.889.078
34	Tiền trả nợ gốc vay		(2.685.367.374.676)	(1.675.422.455.169)
36	Cổ tức đã trả		(101.358.479.950)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**1.482.821.777.957**	**1.130.796.763.909**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(178.309.775.918)**	**411.646.771.572**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**1.585.535.832.930**	**1.204.759.160.718**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		126.156.600	13.901.171
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**1.407.352.213.612**	**1.616.419.833.461**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 2 năm 2026

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

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 ("Sở KH và ĐT") 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 là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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 Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.212 người (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 1.785 người).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 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 FutureImpact ("FutureImpact")	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, 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") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact	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 vật liệu xây dựng

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

Thứ tự	*Tên công ty ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
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") - 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 Myanmar 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
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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 18 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

Thứ tự	*Tên công ty ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
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")	99,00	99,00	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, lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Đại lộ Robinson, #13-01, Thành phố House, Singapore	Cung cấp dịch vụ xây dựng
18	"Coteccons KZ" LLP ("KZ LLP")	100,00	100,00	151 Đường Mynbaeva, Văn phòng 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Chi nhánh Coteccons Construction 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

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào các công ty liên kết, đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác được trình bày tại *Thuyết minh số 17.*

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 28 tháng 2 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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

2.2 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác 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 riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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 riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.4 *Kỳ kế toán năm*

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 7 và kết thúc vào ngày 30 tháng 6.

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty là VND.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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 gửi ngân hàng và 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 riêng giữa niên độ 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 Công ty 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ.

3.3 *Hàng tồn kho*

Hàng tồn kho được ghi nhận 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 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa và vật liệu xây dựng	-	chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
Chi phí xây dựng công trình dở dang	-	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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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 riêng giữa niên độ.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

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 hoạt động như dự kiến.

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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

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 và chi phí tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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 riêng giữa niên độ 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 kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty 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 khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

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 khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty 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 Công ty 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.7 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Khấu hao 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:

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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 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 kỳ 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 Công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ trong kỳ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.9 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty 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 riêng giữa niên độ. 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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 Công ty.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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 và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có quyền đồng kiểm soát được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

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 riêng giữa niên độ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

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 giữa niên độ.

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.13 *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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 *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 Công ty. 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 riêng giữa niên độ .

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.

3.15 *Các khoản dự phòng*

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 0.3% đến 1% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Hợp đồng có rủi ro lớn

Nếu Công ty 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. Công ty 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.

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (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 Công ty 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 Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, 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 riêng giữa niên độ 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 Công ty thường xuyên có giao dịch; và

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ* (tiếp theo)

- 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 Công ty 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 riêng giữa niên độ.

3.17 *Vốn cổ phần*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

Cổ phiếu quỹ

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

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho 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.

Công ty trích lập quỹ dự phòng sau đây từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp 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 Công ty.

- *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 riêng giữa niên độ.

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty 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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng (tiếp theo)

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 kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Doanh thu bán hàng hóa

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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

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

3.20 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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 giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ.

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 Công ty 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 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 giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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; hoặc
- 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.

3.21 *Các bên liên quan*

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan 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.

3.22 *Thông tin theo bộ phận*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

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 Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd tại Singapore với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến đầu tư và xây dựng.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập CTD Singapore này.

4.2 *Mua Công ty TNHH GEO Foundation Việt Nam ("GEO")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 29/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc mua 100% vốn góp của Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam với mục đích mở rộng hoạt động của Coteccons trong lĩnh vực thi công, đa dạng hóa hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua GEO.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tiền gửi ngân hàng	63.226.187.344	125.535.832.930
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.344.126.026.268	1.460.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.407.352.213.612**	**1.585.535.832.930**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(*)*	2.731.000.000.000	1.020.000.000.000

(*) Tiền gửi có kỳ hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất áp dụng.

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

7.1 *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 33)*	135.953.935.020	154.282.729.989
Phải thu từ các khách hàng khác	12.226.841.113.390	11.154.767.961.557
TỔNG CỘNG	**12.362.795.048.410**	**11.309.050.691.546**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(974.286.850.698)	(1.006.536.288.976)
GIÁ TRỊ THUẦN	**11.388.508.197.712**	**10.302.514.402.570**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Số đầu kỳ	1.006.536.288.976	1.162.514.210.262
Trích lập dự phòng trong kỳ	61.228.143.713	23.536.721.162
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(93.477.581.991)	(57.010.323.912)
Số cuối kỳ	**974.286.850.698**	**1.129.040.607.512**

7.2 *Trả trước cho người bán ngắn hạn*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	328.091.045.418	264.442.370.075
Các nhà cung cấp khác	1.245.810.213.238	1.164.344.153.431
TỔNG CỘNG	**1.573.901.258.656**	**1.428.786.523.506**

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

7.3 *Nợ xấu*

VND

STT	Tên khách hàng	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		
		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	522.751.939.657	325.914.957.386	196.836.982.271	634.103.737.973	400.926.476.943	233.177.261.030
	TỔNG CỘNG	**1.171.123.832.969**	**974.286.850.698**	**196.836.982.271**	**1.239.713.550.006**	**1.006.536.288.976**	**233.177.261.030**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	129.957.000.000	117.654.455.474
Trong đó:		
Phải thu từ cho vay bên liên quan (TM số 33)	*129.957.000.000*	*117.654.455.474*

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	68.624.808.362	155.869.876.099
Tiền lãi phải thu	71.014.744.895	51.798.622.143
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	27.539.497.173	27.946.241.210
Ký quỹ, ký cược	21.319.880.626	20.562.454.195
Khác	4.315.894.463	1.978.022.616
TỔNG CỘNG	**192.814.825.519**	**258.155.216.263**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**166.776.862.825**	**232.117.253.569**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí công trình xây dựng dở dang	5.649.868.310.217	4.339.547.688.556
TỔNG CỘNG	**5.649.868.310.217**	**4.339.547.688.556**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(54.636.076.786)	(67.529.238.899)
GIÁ TRỊ THUẦN	**5.595.232.233.431**	**4.272.018.449.657**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Số đầu kỳ	67.529.238.899	56.007.913.774
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	32.153.532.045
Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(12.893.162.113)	(1.212.044.931)
Số cuối kỳ	54.636.076.786	86.949.400.888

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**13.624.499.083**	**4.282.539.865**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	13.124.499.083	4.282.539.865
Khác	500.000.000	-
Dài hạn	**346.036.795.262**	**149.365.686.079**
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	308.277.143.645	108.325.502.805
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	37.759.651.617	41.040.183.274
TỔNG CỘNG	**359.661.294.345**	**153.648.225.944**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	166.396.005.218	528.387.472.465	25.085.504.407	45.919.254.981	765.788.237.071
Mua mới trong kỳ	-	147.149.902.000	-	691.980.000	147.841.882.000
Phân loại lại *(TM số 15)*	3.765.762.075	-	-	-	3.765.762.075
Thanh lý	-	(290.690.000)	-	-	(290.690.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	170.161.767.293	675.246.684.465	25.085.504.407	46.611.234.981	917.105.191.146
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*64.070.570.472*	*249.311.104.088*	*20.903.235.595*	*34.589.708.991*	*368.874.619.146*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(107.696.504.387)	(436.390.152.937)	(21.553.841.721)	(37.506.036.761)	(603.146.535.806)
Khấu hao trong kỳ	(1.821.647.086)	(20.104.178.588)	(351.424.631)	(2.557.498.741)	(24.834.749.046)
Phân loại lại *(TM số 15)*	(1.890.779.604)	-	-	-	(1.890.779.604)
Thanh lý	-	290.690.000	-	-	290.690.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(111.408.931.077)	(456.203.641.525)	(21.905.266.352)	(40.063.535.502)	(629.581.374.456)
Giá trị còn lại:					
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	58.699.500.831	91.997.319.528	3.531.662.686	8.413.218.220	162.641.701.265
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	58.752.836.216	219.043.042.940	3.180.238.055	6.547.699.479	287.523.816.690

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Thiết bị văn phòng
Nguyên giá:	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.663.034.106
Giá trị khấu hao lũy kế:	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(1.950.946.082)
Khấu hao trong kỳ	(268.492.206)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(2.219.438.288)
Giá trị còn lại:	
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	712.088.024
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	443.595.818

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025	81.539.243.238	41.967.895.502	123.507.138.740
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*22.145.296.502*	*22.145.296.502*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(6.058.322.620)	(32.592.751.173)	(38.651.073.793)
Hao mòn trong kỳ	(173.520.975)	(1.884.562.301)	(2.058.083.276)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(6.231.843.595)	(34.477.313.474)	(40.709.157.069)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	75.480.920.618	9.375.144.329	84.856.064.947
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	75.307.399.643	7.490.582.028	82.797.981.671

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	85.098.697.559	18.620.363.909	103.719.061.468
Phân loại lại *(TM số 12)*	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	81.332.935.484	18.620.363.909	99.953.299.393
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(38.760.968.603)	(8.478.145.575)	(47.239.114.178)
Khấu hao trong kỳ	(1.484.198.524)	(187.743.277)	(1.671.941.801)
Phân loại lại *(TM số 12)*	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(38.354.387.523)	(8.665.888.852)	(47.020.276.375)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	46.337.728.956	10.142.218.334	56.479.947.290
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	42.978.547.961	9.954.475.057	52.933.023.018

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá trị thị trường và 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 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Máy móc thiết bị xây dựng	39.323.858.838	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S/4HANA	16.862.936.726	16.862.936.726
Sửa chữa tòa nhà văn phòng	722.908.559	722.908.559
Khác	6.140.483.600	4.183.604.461
TỔNG CỘNG	**63.050.187.723**	**21.769.449.746**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty con *(Thuyết minh số 17.1)*	2.976.861.955.016	(110.792.616.201)	2.951.007.529.602	(105.151.549.705)
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.2)*	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.3)*	64.760.000.000	-	59.960.000.000	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.219.221.955.016**	**(288.392.616.201)**	**3.188.567.529.602**	**(282.751.549.705)**

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty TNHH Covestcons	100	1.872.000.000.000	-	100	1.872.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	100	638.348.360.000	-	100	638.348.360.000	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	100	276.137.834.801	(82.053.074.943)	100	276.137.834.801	(82.053.074.943)
Coteccons Construction, Inc	100	123.715.000.000	(28.739.541.258)	100	123.715.000.000	(23.098.474.762)
Coteccons Construction KZ Ltd.	100	26.350.000.000	-	-	-	-
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan	100	20.516.425.414	-	100	21.012.000.000	-
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	100	19.794.334.801	-	100	19.794.334.801	-
TỔNG CỘNG		**2.976.861.955.016**	**(110.792.616.201)**		**2.951.007.529.602**	**(105.151.549.705)**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Tên công ty	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*			*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		**177.600.000.000**	**(177.600.000.000)**		**177.600.000.000**	**(177.600.000.000)**

17.3 *Đầu tư vào các đơn vị khác*

Tên công ty	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá trị*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	59.960.000.000	14,43	59.960.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	4,8	4.800.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		**64.760.000.000**		**59.960.000.000**

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

18.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	1.309.393.702.922	1.309.393.702.922	1.168.998.403.247	1.168.998.403.247
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	314.379.048.137	314.379.048.137	659.654.785.227	659.654.785.227
Các nhà cung cấp khác	5.485.041.268.411	5.485.041.268.411	4.388.724.586.947	4.388.724.586.947
TỔNG CỘNG	**7.108.814.019.470**	**7.108.814.019.470**	**6.217.377.775.421**	**6.217.377.775.421**

18.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	667.523.949.819	620.776.220.734
Các bên liên quan *(TM số 33)*	-	3.534.058.685
Các khách hàng khác	5.594.653.333.987	3.423.120.239.920
TỔNG CỘNG	**6.262.177.283.806**	**4.047.430.519.339**

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Tăng trong kỳ*	*Cấn trừ trong kỳ*	*Nộp trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	1.441.882.079.944	1.238.423.031.553	(998.955.853.797)	-	1.681.349.257.700
Khác	15.344.244	3.572.491.296	-	(3.572.511.296)	15.324.244
TỔNG CỘNG	**1.441.897.424.188**	**1.241.995.522.849**	**(998.955.853.797)**	**(3.572.511.296)**	**1.681.364.581.944**
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.026.151.857	66.167.079.836	-	(39.663.206.530)	60.530.025.163
Thuế thu nhập cá nhân	4.169.303.128	57.095.032.210	-	(50.492.544.235)	10.771.791.103
Thuế giá trị gia tăng	-	1.097.172.662.118	(998.955.853.797)	(98.216.808.321)	-
TỔNG CỘNG	**38.195.454.985**	**1.220.434.774.164**	**(998.955.853.797)**	**(188.372.559.086)**	**71.301.816.266**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.144.113.058.420	2.570.950.906.553
Trích trước chi phí lương, thưởng	70.389.290.147	124.606.568.109
Chi phí lãi vay	4.487.285.342	1.992.220.221
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	3.084.000.000	2.024.000.000
Khác	9.759.791.117	15.069.413.507
TỔNG CỘNG	**3.231.833.425.026**	**2.714.643.108.390**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải trả hợp đồng bao thanh toán *(*)*	155.774.489.485	956.298.544.217
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	9.690.445.413	6.956.509.945
Nhận ký quỹ	2.055.393.189	2.735.571.909
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Các bên liên quan *(TM số 33)*	594.543.066	421.952.340
Khác	4.135.641.172	13.917.524.215
TỔNG CỘNG	**172.928.705.200**	**980.936.761.451**

(*) 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.

22. VAY

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Phân loại lại*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**2.329.491.615.488**	**3.999.670.775.920**	**(2.685.367.374.676)**	**89.958.952.220**	**3.733.753.968.952**
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 22.1)*	2.329.491.615.488	3.999.670.775.920	(2.685.367.374.676)	-	3.643.795.016.732
Vay dài hạn đến hạn trả	-	-	-	89.958.952.220	89.958.952.220
Dài hạn	**-**	**269.876.856.663**	**-**	**(89.958.952.220**	**179.917.904.443**
Vay dài hạn ngân hàng *(TM số 22.2)*	-	269.876.856.663	-	(89.958.952.220)	179.917.904.443
TỔNG CỘNG	**2.329.491.615.488**	**4.269.547.632.583**	**(2.685.367.374.676)**	**-**	**3.913.671.873.395**

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	1.429.196.149.607
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	938.910.730.230
Ngân hàng TMCP Công Thương ("Vietinbank")	769.544.567.101
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")	231.633.305.408
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")	226.127.676.593
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	48.382.587.793
TỔNG CỘNG	**3.643.795.016.732**

22. VAY (tiếp theo)

22.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

Chi tiết khoản vay dài hạn từ ngân hàng được trình bày như sau:

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	269.876.856.663	Ngày 27 tháng 11 năm 2028	Máy móc, thiết bị
Trong đó:			
- *Vay dài hạn*	*179.917.904.443*		
- *Vay dài hạn đến hạn trả*	*89.958.952.220*		

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**119.924.047.850**	**125.586.211.525**
Dự phòng các công trình rủi ro lớn	75.257.165.384	82.496.642.568
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	44.666.882.466	43.089.568.957
Dài hạn	**2.253.999.384**	**2.218.604.052**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.253.999.384	2.218.604.052
TỔNG CỘNG	**122.178.047.234**	**127.804.815.577**

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Số đầu kỳ	65.212.428.772	68.011.650.421
Tăng trong kỳ	646.906.337	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	(477.918.000)	(1.896.986.649)
Số cuối kỳ	65.381.417.109	66.114.663.772

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 *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*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	158.408.968.062	158.408.968.062
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(99.930.014.000)	(99.930.014.000)
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	13.330.000
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.036.332.610.000	2.879.721.074.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	542.508.138.154	7.219.684.763.999
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	319.589.913.689	319.589.913.689
Cổ tức công bố *(*)*	-	-	-	-	(101.430.014.000)	(101.430.014.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	916.562.692.666	7.608.739.318.511

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 04/2025/NQ-DHDCD ngày 20 tháng 10 năm 2025 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 22/2025/NQ-HDQT ngày 14 tháng 11 năm 2025, Tập đoàn đã phê duyệt việc 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.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	(101.430.014.000)	(99.930.014.000)

25.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	103.633.261
Cổ phiếu phổ thông	*103.633.261*	*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	101.430.014	101.430.014
Cổ phiếu phổ thông	*101.430.014*	*101.430.014*

26. DOANH THU

26.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu các hợp đồng xây dựng *(*)*	14.589.422.992.608	9.422.155.778.686
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	13.306.921.645	10.774.553.187
TỔNG CỘNG	**14.602.729.914.253**	**9.432.930.331.873**

26. DOANH THU (tiếp theo)

26.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ* (tiếp theo)

(*) Doanh thu từ các hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong kỳ như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	14.589.422.992.608	9.403.926.131.492
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	13.306.921.645	18.229.647.194
TỔNG CỘNG	**14.602.729.914.253**	**9.422.155.778.686**
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	81.799.640.678.969	58.911.576.824.246

26.2. *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Lãi tiền gửi ngân hàng	64.677.336.312	51.280.100.665
Lãi chậm thanh toán	10.704.404.437	22.368.830.286
Lãi từ cổ tức lợi nhuận được chia	5.720.000.000	2.860.000.000
Lãi từ hoạt động cho vay	3.299.008.772	7.516.751.513
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	163.405.084	439.533.015
TỔNG CỘNG	**84.564.154.605**	**84.465.215.479**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Giá vốn hoạt động xây dựng	14.027.393.785.024	9.150.263.122.846
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản	6.561.340.112	5.547.036.205
TỔNG CỘNG	**14.033.955.125.136**	**9.155.810.159.051**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí lãi vay	77.828.842.209	60.249.957.271
Chi phí lãi trả chậm	8.000.000.000	-
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	5.641.066.496	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	-	1.045.833.336
Lỗ chênh lệch tỷ giá	303.329.873	151.348.893
TỔNG CỘNG	**91.773.238.578**	**61.447.139.500**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí nhân viên	112.274.177.665	82.143.967.786
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	52.336.306.868	37.458.223.078
Khấu hao và hao mòn	3.869.611.326	5.218.808.910
Hoàn nhập dự phòng	(35.584.642.245)	(32.961.246.906)
Khác	17.855.278.342	12.206.080.558
TỔNG CỘNG	**150.750.731.956**	**104.065.833.426**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Thu nhập khác	**970.585.661**	**1.602.487.346**
Phạt do vi phạm hợp đồng	380.077.677	131.872.763
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	940.751.884
Khác	590.507.984	529.862.699
Chi phí khác	**(6.352.930.251)**	**(15.100.173)**
Phạt	(3.897.448.033)	(15.000.000)
Khác	(2.455.482.218)	(100.173)
(LỖ) LỢI NHUẬN KHÁC	**(5.382.344.590)**	**1.587.387.173**

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

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.501.151.307.774	5.223.833.183.654
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.302.055.337.296	3.539.268.629.643
Chi phí công cụ, dụng cụ	881.383.963.984	95.455.748.924
Chi phí nhân viên	490.902.125.216	389.788.282.194
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)*	26.942.486.725	32.285.314.410
Hoàn nhập dự phòng	(35.584.642.245)	(32.961.246.906)
Khác	17.855.278.342	12.206.080.558
TỔNG CỘNG	**14.184.705.857.092**	**9.259.875.992.477**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VND

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	61.503.873.306	33.876.297.645
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	4.663.206.530	18.707.000
	66.167.079.836	**33.895.004.645**
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	19.675.635.073	5.355.829.841
TỔNG CỘNG	**85.842.714.909**	**39.250.834.486**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 *Chi phí thuế TNDN hiện hành* (tiếp theo)

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

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**405.432.628.598**	**197.659.802.548**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	81.086.525.720	39.531.960.510
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.278.748.932	203.896.503
(Lãi) lỗ đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	(41.766.273)	68.270.473
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.663.206.530	18.707.000
Cổ tức đã nhận	(1.144.000.000)	(572.000.000)
Chi phí thuế TNDN	**85.842.714.909**	**39.250.834.486**

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ 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 Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty 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 kỳ này và kỳ trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ*	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	47.516.254.083	63.185.598.788	(15.669.344.705)	(9.496.157.285)
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	-
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	15.051.433.075	16.499.328.512	(1.447.895.437)	(1.965.703.996)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	10.927.215.357	13.505.847.780	(2.578.632.423)	6.188.297.423
Dự phòng trợ cấp thôi việc	450.799.877	443.720.810	7.079.067	(75.842.350)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(13.204.650)	(26.363.075)	13.158.425	(6.423.633)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***105.852.497.742***	***125.528.132.815***		
Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ			***(19.675.635.073)***	***(5.355.829.841)***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	Nhóm cổ đông lớn
KIM Vietnam Growth Equity Fund	Nhóm cổ đông lớn
TMAM Vietnam Equity Mother Fund	Nhóm cổ đông lớn
KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM PMAA VietnamSecurities Investment Trust 1 (Equity)	Nhóm cổ đông lớn
KITMC Worldwide China Vietnam Fund	Nhóm cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
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 Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Công ty con
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	Công ty con
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	Công ty con
Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	Công ty con
Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	Công ty con
Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")	Công ty con
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")	Công ty con
Coteccons Construction Inc ("CTD INC")	Công ty con
Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	Công ty con
Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")	Công ty con
Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")	Công ty con
Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	Công ty con
Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	Công ty con
"Coteccons KZ" LLP ("KZ LLP")	Công ty con
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	Công ty con
Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong các giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Unicons	Chi phí xây dựng	985.599.123.114	273.046.196.873
	Chi phí thuê thiết bị	6.990.791.928	866.910.958
	Doanh thu cho thuê văn phòng	3.058.511.414	2.782.998.820
	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	1.872.790.220	-
	Chi phí tiện ích	627.894.202	-
	Khác	331.787.355	337.153.437
	Cho vay	-	246.000.000.000
	Lãi từ cho vay	-	3.384.657.533
	Chi hộ	-	138.498.185
Sinh Nam	Chi phí xây dựng	18.841.294.443	43.384.511.748
	Lãi từ cho vay	3.299.008.772	1.385.488.734
	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ	827.650.817	479.718.392
	Tiện ích xây dựng	156.630.722	-
	Giảm khoản vốn góp	-	5.000.000.000
UGVN	Chi phí xây dựng	56.680.193.439	55.898.180.328

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
UGVN	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ	850.808.721	744.977.944
CTD Nest	Thu tiền theo thỏa thuận cấn trừ số 2506/2023/TTCTCN/HA-CTC	-	200.349.723.650
Kusto	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	65.669.667	32.150.892
Kusto Việt Nam	Thu nhập từ cho thuê văn phòng	22.593.375	8.931.123
CTD Materials	Chi phí xây dựng	75.788.141.763	5.317.440.128
	Doanh thu dịch vụ	2.753.590.232	28.592.855.936
	Cho vay	-	45.300.000.000
	Lãi từ cho vay	-	230.350.685
Ladona	Chi phí xây dựng	97.557.691.875	492.564.587.733
CTD KZ	Góp vốn thành lập công ty con	26.350.000.000	-
CTD Taiwan	Chi hộ	14.891.671.038	-
	Hoàn trả vốn góp do chênh lệch tỷ giá	495.574.586	-
Vsol	Doanh thu cho thuê văn phòng và dịch vụ	60.000.000	-

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	117.540.993.281	96.553.093.825
CTD Materials	Doanh thu tiện ích	16.836.023.561	15.610.089.150
Sinh Nam	Doanh thu dịch vụ	1.081.913.061	557.855.834
Unicons	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	478.093.169	41.510.078.764
UGVN	Cho thuê văn phòng	8.618.994	8.654.003
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	7.590.291	226.697
Kusto	Cho thuê văn phòng	702.663	42.731.716
TỔNG CỘNG		**135.953.935.020**	**154.282.729.989**
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Sinh Nam	Cho vay	129.957.000.000	117.654.455.474
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Unicons	Cung cấp dịch vụ xây dựng	306.161.176.910	251.364.557.811
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	13.509.793.694	6.186.613.627
Sinh Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	6.009.789.814	6.891.198.637
UGVN	Cung cấp dịch vụ xây dựng	2.410.285.000	-
TỔNG CỘNG		**328.091.045.418**	**264.442.370.075**
Phải thu ngắn hạn khác			
Covestcons	Lợi nhuận được phân phối	50.000.000.000	150.000.000.000
CTD Taiwan	Chi hộ	14.891.671.038	-
CTD Nest	Phải thu từ cấn trừ công nợ	1.879.466.011	1.879.466.011
Sinh Nam	Lãi vay	1.853.671.313	3.851.911.903
Unicons	Thu hộ	-	138.498.185
TỔNG CỘNG		**68.624.808.362**	**155.869.876.099**

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, số dư các khoản phải trả với bên liên quan như sau: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Unicons	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.180.460.636.107	895.755.129.651
UGVN	Chi phí xây dựng	83.056.647.700	227.878.073.199
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	30.856.296.032	16.301.738.235
Sinh Nam	Chi phí xây dựng	14.431.040.680	28.474.379.759
Ladona	Tiện ích xây dựng	589.082.403	589.082.403
TỔNG CỘNG		**1.309.393.702.922**	**1.168.998.403.247**
Phải trả ngắn hạn khác			
UGVN	Ký quỹ thuê văn phòng	410.828.460	281.026.830
Sinh Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800
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		**594.543.066**	**421.952.340**

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

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*	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	5.803.381.914	6.093.905.660
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	3.533.118.918	3.243.484.503
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 và Thành viên HĐQT	3.531.696.519	4.725.737.815
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	3.280.369.346	3.432.725.559
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	2.841.696.519	2.874.168.513
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	2.544.641.667	2.197.780.040
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	300.000.000	300.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	300.000.000	-
Ông Vũ Hoàng Nam	Thành viên BKS *từ ngày 21 tháng 10 năm 2025*	197.587.500	-
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	1.107.243.963
Ông Nguy Gia Hoàng	Trưởng BKS *từ ngày 29 tháng 10 năm 2025*	56.000.000	-
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên HĐQT	54.000.000	-
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS *đến ngày 20 tháng 10 năm 2025*	32.000.000	48.000.000
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*	-	2.239.910.447
TỔNG CỘNG		**23.154.492.383**	**26.862.956.500**

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

Công ty hiện đang cho thuê theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Đến 1 năm	17.093.015.818	14.125.526.427
Từ 1 đến 5 năm	26.333.090.677	29.815.218.489
TỔNG CỘNG	**43.426.106.495**	**43.940.744.916**

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết góp vốn vào các công ty con như sau:

	USD	*Giá trị*
CTD INC	10.000.000	263.770.000.000
CTD Sing	10.000.000	263.770.000.000
CTD Saudi	5.000.000	131.885.000.000
CTD India	1.980.000	52.226.460.000
CTD Cambodia	1.500.000	39.565.500.000
TỔNG CỘNG	**28.480.000**	**751.216.960.000**

35. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Vào ngày 14 tháng 11 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 23/2025/NQ-HDQT 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 VND cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1. Vào ngày 21 tháng 1 năm 2026, Tập đoàn 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 VND lên 1.087.036.510.000 VND. Vào ngày 13 tháng 2 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 với vốn điều lệ là 1.087.036.510.000 VND.

Vào ngày 5 tháng 12 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 26/2025/NQ-HDQT đã thông qua về việc 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 VND. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2026, Tập đoàn 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 với số lượng 14.000.000 trái phiếu.

Ngoài các sự kiện trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán riêng giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 28 tháng 2 năm 2026

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính