Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	14 - 61

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecctons

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") nay là Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị 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 Hội đồng Quản trị
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Nguyễn Hồng Sơn được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính hợp nhất 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 Tập đoàn.

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 hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
COTECCONS
MSDN 0303 ★ 3233

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/E-69509431-HN/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 2 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 61, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đi kèm.

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 hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc soát xét thông tin tài chính hợp nhất 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.

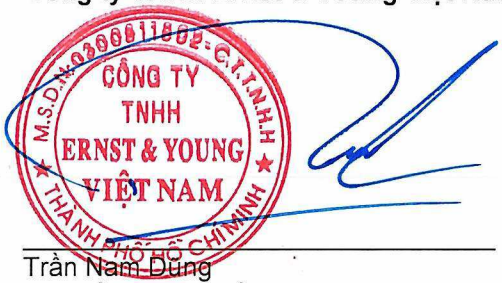
A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 hợp nhất giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 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 hợp nhất giữa niên độ.

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 HỢP NHẤT 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**		**32.364.954.148.144**	**27.963.158.562.687**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.846.994.307.634***	***2.712.312.888.753***
111	1. Tiền		152.690.591.909	292.541.488.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.694.303.715.725	2.419.771.400.325
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***4.437.209.101.398***	***1.589.218.784.684***
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	119.632.590.016
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(4.803.332.627)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	4.437.209.101.398	1.474.389.527.295
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***16.354.424.595.928***	***15.870.362.534.004***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.544.745.058.395	14.874.835.108.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.754.775.122.639	1.593.575.470.169
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		1.216.667.065	488.018.268
135	4. Phải thu cho vay ngắn hạn	8	160.049.745.880	85.254.290.880
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	191.416.030.160	632.296.037.537
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.297.778.028.211)	(1.316.086.391.438)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***7.569.293.421.681***	***5.964.211.881.956***
141	1. Hàng tồn kho		7.649.949.161.857	6.059.369.483.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(80.655.740.176)	(95.157.601.052)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.157.032.721.503***	***1.827.052.473.290***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	20.514.142.322	6.756.242.527
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	2.136.518.579.181	1.820.280.886.519
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	-	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**2.077.287.412.835**	**1.738.329.212.639**
210	***I. Các khoản phải thu dài hạn***		**-**	***28.561.091.830***
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	8.992.991.435
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	28.228.065.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	-	333.026.830
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7.2	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
220	***II. Tài sản cố định***		***555.139.857.621***	***441.710.622.767***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	456.473.821.620	339.109.926.644
222	Nguyên giá		1.408.649.162.135	1.249.632.988.381
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(952.175.340.515)	(910.523.061.737)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	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	15	98.222.440.183	101.888.608.099
228	Nguyên giá		157.073.526.568	157.073.526.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(58.851.086.385)	(55.184.918.469)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***16***	***302.548.668.521***	***308.156.881.069***
231	1. Nguyên giá		344.063.968.695	347.829.730.770
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(41.515.300.174)	(39.672.849.701)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***151.917.992.817***	***49.745.110.267***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	151.917.992.817	49.745.110.267
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***322.250.105.601***	***315.315.977.100***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.432.038.428	2.435.459.641
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	317.680.517.459	312.880.517.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.137.549.714	-
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***745.430.788.275***	***594.839.529.606***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	504.668.874.477	310.854.496.698
262	2. Tài sản thuế hoãn lại	34.3	99.092.773.798	115.813.570.202
269	3. Lợi thế thương mại	12	141.669.140.000	168.171.462.706
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**34.442.241.560.979**	**29.701.487.775.326**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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**		**25.056.904.455.426**	**20.736.323.013.125**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***24.847.828.148.040***	***20.683.693.565.533***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	8.056.902.136.672	7.534.364.408.337
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	7.076.556.589.354	4.813.970.237.551
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	86.604.234.745	36.421.751.025
314	4. Phải trả người lao động		9.429.818.775	4.471.477.027
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	4.122.454.661.705	3.570.550.846.201
317	6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		103.001.168	-
318	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.759.851.064	4.322.154.360
319	8. Phải trả ngắn hạn khác	23	193.816.153.406	1.473.241.576.686
320	9. Vay ngắn hạn	24	5.062.238.661.003	2.984.145.681.710
321	10. Dự phòng phải trả gắn hạn	25	163.476.574.808	189.887.955.633
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	72.486.465.340	72.317.477.003
330	***II. Nợ dài hạn***		***209.076.307.386***	***52.629.447.592***
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19.1	-	19.254.066.931
337	2. Phải trả dài hạn khác		231.000.000	231.000.000
338	3. Vay dài dạn	24	179.917.904.443	2.826.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	34.3	26.166.733.309	27.601.030.609
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	2.760.669.634	2.717.350.052

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT 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*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**9.385.337.105.553**	**8.965.164.762.201**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***27.1***	***9.385.337.105.553***	***8.965.164.762.201***
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)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		4.367.240.390	5.433.091.076
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.419.168.700.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.475.361.043.073	1.054.140.173.404
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*952.710.159.404*	*597.955.412.193*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*522.650.883.669*	*456.184.761.211*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		577.586.915	560.262.546
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**34.442.241.560.979**	**29.701.487.775.326**

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

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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*
01	**1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**17.459.046.968.099**	**11.644.573.939.215**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**28.1**	**(23.462.311)**	**(68.123.651)**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**28.1**	**17.459.023.505.788**	**11.644.505.815.564**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**29**	**(16.766.199.221.996)**	**(11.241.900.408.917)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**692.824.283.792**	**402.605.406.647**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**28.2**	**165.489.594.136**	**128.299.488.879**
22	**7. Chi phí tài chính**	**30**	**(109.939.428.108)**	**(73.309.791.183)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(105.205.049.620)*	*(70.108.752.564)*
24	**8. Phần lỗ công ty liên kết**	**18.1**	**(3.421.213)**	**(1.863.741)**
25	**9. Chi phí bán hàng**		**(906.636.139)**	**(1.065.372.003)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**31**	**(269.894.056.459)**	**(218.967.879.586)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**477.570.336.009**	**237.559.989.013**
31	**12. Thu nhập khác**	**32**	**194.268.673.799**	**23.424.061.926**
32	**13. Chi phí khác**	**32**	**(10.344.786.073)**	**(8.605.739.805)**
40	**14. Lợi nhuận khác**	**32**	**183.923.887.726**	**14.818.322.121**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**661.494.223.735**	**252.378.311.134**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**34.1**	**(120.670.921.994)**	**(62.756.783.267)**
52	**17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**34.3**	**(18.155.093.703)**	**7.911.973.582**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**522.668.208.038**	**197.533.501.449**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT 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*
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**522.650.883.669**	**197.516.710.591**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**27.1**	**17.324.369**	**16.790.858**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**27.4**	**5.153**	**1.947**

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

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài Chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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**		**661.494.223.735**	**252.378.311.134**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14,15, 16	55.798.640.261	58.911.795.426
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(47.055.763.536)	121.280.069.286
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(431.591.903)	54.671.555
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(148.389.282.598)	(108.755.347.769)
06	Chi phí lãi vay	30	105.205.049.620	70.108.752.564
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**626.621.275.579**	**393.978.252.196**
09	Tăng các khoản phải thu		(999.917.535.636)	(1.763.393.643.950)
10	Tăng giảm hàng tồn kho		(1.590.579.678.849)	(1.891.750.360.480)
11	Tăng các khoản phải trả		2.198.292.108.636	3.166.674.757.950
12	Tăng chi phí trả trước		(189.148.515.756)	(84.336.899.148)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		119.632.590.016	(11.599.462.545)
14	Tiền lãi vay đã trả		(102.099.531.872)	(66.632.519.641)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(85.261.603.783)	(85.581.988.728)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(23.641.167)	(2.534.907.232)
20	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh**		**(22.484.532.832)**	**(345.176.771.578)**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm và xây dựng tài sản cố định		(419.260.483.812)	(263.410.633.734)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		12.800.040.593	31.607.683.206
23	Chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền chi cho vay		(5.693.146.099.068)	(1.799.310.925.437)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		2.681.621.585.251	1.458.074.513.291
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.376.427.866)	(4.275.040.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		325.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		101.574.776.229	79.620.144.654
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(2.996.786.608.673)**	**(497.694.258.020)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT 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		5.705.293.320.513	2.965.628.463.388
34	Tiền trả nợ gốc vay		(3.450.108.436.777)	(1.854.474.588.673)
36	Cổ tức đã trả		(101.358.479.950)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**2.153.826.403.786**	**1.111.167.204.715**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(865.444.737.719)**	**268.296.175.117**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**2.712.312.888.753**	**2.210.413.091.737**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		126.156.600	(99.801.397)
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**5**	**1.846.994.307.634**	**2.478.609.465.457**

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

Trần Thị Thanh Vân
Người lập kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn
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") nay là Sở Tài chính ("STC") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy CNĐKDN số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD 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 của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.517 người (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 2.995 người).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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 và lắp đặt; cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy
4	Công ty 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 kinh doanh vật liệu xây dựng

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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 Metal (Việt Nam) ("Sinh 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, Tập đoàn 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 và lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	Xây dựng và hoạt động nắm giữ tài sản
18	Coteccons KZ LLP ("CTD KZ LLP")	100,00	100,00	151 Đường Mynbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	100,00	100,00	11F, Số 336 Đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan	Cung cấp dịch vụ xây dựng

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 18.*

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất 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 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm các báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

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

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

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

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

3.2 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng	- Chi phí 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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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

3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.7 *Bất động sản đầu tư*

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

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

Khấu hao 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất 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.
Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê (tiếp theo)

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn.

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

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 hợp nhất 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 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh

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

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

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

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ. Các khoản phân phối khác 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 công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Tập đoàn có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Tập đoàn. Thông thường, Tập đoàn được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

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

Phần sở hữu của Tập đoàn trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.15 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Tập đoàn 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 Tập đoàn có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

Hợp đồng bảo hành công trình

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

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

3.18 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất 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 Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

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

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

- Tài sản và nợ phải trả được quy đổi tương ứng theo tỷ giá mua và bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ;
- Doanh thu, thu nhập khác và các khoản chi phí được quy đổi theo tỷ giá tại ngày giao dịch, hoặc tỷ giá bình quân nếu tỷ giá bình quân chênh lệch không quá 2% so với tỷ giá tại thời điểm phát sinh giao dịch; và
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái khi chuyển đổi báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con cho mục đích hợp nhất được ghi nhận vào khoản mục "Chênh lệch tỷ giá hối đoái" thuộc nguồn vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ và được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ khi khoản đầu tư được thanh lý.

3.19 *Lãi trên cổ phiếu*

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

3.20 *Cổ phiếu quỹ*

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

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

3.21 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.22 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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. Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ khi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong 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.

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

3.22 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

Tiền cho thuê

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 Tập đoàn được xác lập.

3.23 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) 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 hợp nhất 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính hợp nhất 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; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ 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; và

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

3.23 *Thuế* (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- 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 doanh nghiệp 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 doanh nghiệp hoãn lại chưa được 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 giai đoạn tài chính 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 hợp nhất 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.

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải trả và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập 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

3.24 *Thông tin theo bộ phận*

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

3.25 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

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.

4.3 *Mua Công ty Coteccons KZ LLP ("CTD KZ LLP")*

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

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

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

VND

	Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	307.552.518
Các khoản phải thu	56.797.281.697
Hàng tồn kho	406.437.517
Tài sản cố định	62.717.731
Tài sản khác	15.916.606
	57.589.906.069
Nợ phải trả	
Phải trả người bán	58.591.778.019
Phải trả khác	244.103.488
	58.835.881.507
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm tính	**(1.245.975.438)**
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.822.403.304
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**576.427.866**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	307.552.518
Tiền chi để mua công ty con	(576.427.866)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	**(268.875.348)**

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Tiền mặt	47.065.327	-
Tiền gửi ngân hàng	152.643.526.582	292.541.488.428
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(*)*	1.694.303.715.725	2.419.771.400.325
TỔNG CỘNG	**1.846.994.307.634**	**2.712.312.888.753**

(*) Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại thời hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng các 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*
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(i)*	4.437.209.101.398	1.474.389.527.295
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(ii)*	2.137.549.714	-

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

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

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

7.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Các khách hàng khác	15.427.195.772.160	14.778.239.056.350
Các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 35)*	117.549.286.235	96.596.052.238
TỔNG CỘNG	**15.544.745.058.395**	**14.874.835.108.588**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(1.234.827.065.517)	(1.244.435.428.744)
GIÁ TRỊ THUẦN	**14.309.917.992.878**	**13.630.399.679.844**

Tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn 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 2024*
Số đầu năm	1.244.435.428.744	1.355.498.601.232
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	83.869.218.764	81.424.031.212
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(93.477.581.991)	(62.332.025.365)
Số cuối kỳ	1.234.827.065.517	1.374.590.607.079

7.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng	150.000.000.000	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.604.775.122.639	1.443.575.470.169
TỔNG CỘNG	**1.754.775.122.639**	**1.593.575.470.169**
Dài hạn		
Công ty Cổ phần Xây dựng Sao Vàng Tây Đô	8.992.991.435	8.992.991.435
Dự phòng trả trước cho người bán dài hạn khó đòi	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
GIÁ TRỊ THUẦN	-	-

7. PHẢI THU 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	871.681.497.845	586.571.572.205	285.109.925.640	953.538.380.145	638.825.616.711	314.712.763.434
	TỔNG CỘNG	**1.520.053.391.157**	**1.234.943.465.517**	**285.109.925.640**	**1.559.148.192.178**	**1.244.435.428.744**	**314.712.763.434**

8. PHẢI THU CHO VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành phố Mới *(***)*	75.000.000.000	-
Công ty TNHH Linktek Việt Nam *(*)*	36.500.000.000	45.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)*	26.054.257.782	39.126.002.782
Ông Mai Trung Tánh *(****)*	21.967.200.000	-
Khác	528.288.098	928.288.098
TỔNG CỘNG	**160.049.745.880**	**85.254.290.880**
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(36.500.000.000)	(45.200.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**123.549.745.880**	**40.054.290.880**
Dài hạn		
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)*	-	6.260.865.000
Ông Mai Trung Tánh *(****)*	-	21.967.200.000
TỔNG CỘNG	**-**	**28.228.065.000**

(*) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022.

(**) Đây là các khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 2 tháng 8 năm 2023.

(***) Đây là các khoản cho vay với Công ty TNHH Bất động sản Đầu tư Thành phố Mới theo Hợp đồng vay ký ngày 23 tháng 12 năm 2024 và các phụ lục kèm theo.

(****) Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Ông Mai Trung Tánh theo Hợp đồng vay ký ngày 22 tháng 8 năm 2024.

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

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	45.200.000.000	50.200.000.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(8.700.000.000)	(4.500.000.000)
Số cuối kỳ	36.500.000.000	45.700.000.000

9. PHẢI THU KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải thu	107.368.573.588	58.532.681.805
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	51.093.758.763	51.101.703.812
Ký quỹ, ký cược	25.410.391.456	53.580.617.019
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD")	-	461.461.386.185
Khác	7.543.306.353	7.619.648.716
TỔNG CỘNG	**191.416.030.160**	**632.296.037.537**
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(26.450.962.694)	(26.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**164.965.067.466**	**605.845.074.843**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	-	333.026.830

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	7.504.212.447.192	5.899.055.693.878
Hàng hóa bất động sản	100.917.647.806	100.917.647.806
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công	44.819.066.859	59.396.141.324
TỔNG CỘNG	**7.649.949.161.857**	**6.059.369.483.008**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(80.655.740.176)	(95.157.601.052)
GIÁ TRỊ THUẦN	**7.569.293.421.681**	**5.964.211.881.956**

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	95.157.601.052	72.105.283.436
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	(912.284.340)	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	84.250.284.109
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(13.589.576.536)	(1.241.664.755)
Số cuối kỳ	80.655.740.176	155.113.902.790

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**20.514.142.322**	**6.756.242.527**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	18.547.704.898	5.421.053.101
Khác	1.966.437.424	1.335.189.426
Dài hạn	**504.668.874.477**	**310.854.496.698**
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	308.771.359.891	108.679.054.731
Tiền thuê đất trả trước dài hạn *(*)*	168.710.714.989	169.581.810.559
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	20.225.006.404	9.145.735.392
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	5.420.300.102	15.088.118.790
Khác	1.541.493.091	8.359.777.226
TỔNG CỘNG	**525.183.016.799**	**317.610.739.225**

(*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24*.

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Sinh Nam	*Vsol*	*CTD KZ LLP*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	150.742.915.844	37.947.956.093	-	188.690.871.937
Phát sinh từ hợp nhất	-	-	1.822.403.304	1.822.403.304
Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	-	(20.246.165.122)	-	(20.246.165.122)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	150.742.915.844	17.701.790.971	1.822.403.304	170.267.110.119
Phân bổ lũy kế:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(19.573.309.504)	(946.099.727)	-	(20.519.409.231)
Phân bổ trong kỳ	(7.599.094.936)	(387.596.854)	(91.869.098)	(8.078.560.888)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(27.172.404.440)	(1.333.696.581)	(91.869.098)	(28.597.970.119)
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	131.169.606.340	37.001.856.366	-	168.171.462.706
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	123.570.511.404	16.368.094.390	1.730.534.206	141.669.140.000

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	268.066.669.040	878.860.699.480	42.195.408.169	60.112.797.124	397.414.568	1.249.632.988.381
Mua mới trong kỳ	-	152.892.344.738	379.975.500	992.266.752	88.736.000	154.353.322.990
Phân loại lại	3.765.762.075	-	-	-	-	3.765.762.075
Đầu tư XDCB hoàn thành	1.121.929.888	-	-	-	-	1.121.929.888
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	62.717.731	-	-	-	62.717.731
Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	-	3.131.070	-	-	3.131.070
Thanh lý	-	(290.690.000)	-	-	-	(290.690.000)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	272.954.361.003	1.031.525.071.949	42.578.514.739	61.105.063.876	486.150.568	1.408.649.162.135
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*87.675.946.137*	*389.357.461.594*	*34.952.761.371*	*40.342.113.535*	*326.816.568*	*552.655.099.205*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(162.125.896.105)	(664.905.361.537)	(36.808.282.857)	(46.353.287.598)	(330.233.640)	(910.523.061.737)
Khấu hao trong kỳ	(5.583.199.961)	(30.119.760.843)	(628.451.039)	(3.699.266.814)	(21.510.517)	(40.052.189.174)
Phân loại lại	(1.890.779.604)	-	-	-	-	(1.890.779.604)
Thanh lý	-	290.690.000	-	-	-	290.690.000
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(169.599.875.670)	(694.734.432.380)	(37.436.733.896)	(50.052.554.412)	(351.744.157)	(952.175.340.515)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	105.940.772.935	213.955.337.943	5.387.125.312	13.759.509.526	67.180.928	339.109.926.644
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	103.354.485.333	336.790.639.569	5.141.780.843	11.052.509.464	134.406.411	456.473.821.620

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24*.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Thiết bị, dụng cụ quản lý
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

15. 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	94.881.924.366	62.191.602.202	157.073.526.568
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*31.023.035.002*	*31.023.035.002*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(10.038.207.108)	(45.146.711.361)	(55.184.918.469)
Hao mòn trong kỳ	(308.048.117)	(3.358.119.799)	(3.666.167.916)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(10.346.255.225)	(48.504.831.160)	(58.851.086.385)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	84.843.717.258	17.044.890.841	101.888.608.099
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	84.535.669.141	13.686.771.042	98.222.440.183

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	329.209.366.861	18.620.363.909	347.829.730.770
Phân loại lại	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	325.443.604.786	18.620.363.909	344.063.968.695
Giá trị khấu hao lũy kế:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(31.215.880.904)	(8.456.968.797)	(39.672.849.701)
Khấu hao trong kỳ	(3.545.486.800)	(187.743.277)	(3.733.230.077)
Phân loại lại	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(32.870.588.100)	(8.644.712.074)	(41.515.300.174)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	297.993.485.957	10.163.395.112	308.156.881.069
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	292.573.016.686	9.975.651.835	302.548.668.521

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 tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Các dự án bất động sản	84.014.442.918	25.770.280.002
Máy móc thiết bị xây dựng	39.323.858.838	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	16.862.936.726	16.862.936.726
Khác	11.716.754.335	7.111.893.539
TỔNG CỘNG	**151.917.992.817**	**49.745.110.267**

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

18.1. Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*	
		% sở hữu	*Giá trị VND*	*% sở hữu*	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng công nghiệp	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.432.038.428	31,00	2.435.459.641
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			**2.432.038.428**		**2.435.459.641**

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết đã được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trình bày như sau:

	FCC	*Quảng Trọng*	*Hiteccons*	*VND Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2025	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lỗ lũy kế sau khi mua công ty liên kết:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(354.540.359)	(177.954.540.359)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	(3.421.213)	(3.421.213)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(357.961.572)	(177.957.961.572)
Giá trị còn lại:				
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025	-	-	2.435.459.641	2.435.459.641
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	-	2.432.038.428	2.432.038.428

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

18.2. Đầu tư vào đơn vị khác

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

	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	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Other	-	14.075.040.000	-	9.275.040.000
TỔNG CỘNG		**317.680.517.459**		**312.880.517.459**

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

19.1 Phải trả người bán

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*
Ngắn hạn				
Các nhà cung cấp khác	8.056.313.054.269	8.056.313.054.269	7.533.775.325.934	7.533.775.325.934
Các bên liên quan *(TM số 35)*	589.082.403	589.082.403	589.082.403	589.082.403
TỔNG CỘNG	**8.056.902.136.672**	**8.056.902.136.672**	**7.534.364.408.337**	**7.534.364.408.337**
Dài hạn				
Các nhà cung cấp khác	-	-	19.254.066.931	19.254.066.931

19. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC (tiếp theo)

19.2 *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 35)*	-	3.534.058.685
Các khách hàng khác	6.409.032.639.535	4.189.659.958.132
TỔNG CỘNG	**7.076.556.589.354**	**4.813.970.237.551**

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

VND

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	*Tăng từ hợp nhất kinh doanh*	*Tăng trong kỳ*	*Cấn trừ trong kỳ*	*Nộp trong kỳ*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu						
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.820.280.886.519	415.284.726	1.578.700.448.105	(1.262.878.040.169)	-	2.136.518.579.181
Khác	15.344.244	-	-	(15.344.244)	-	-
TỔNG CỘNG	**1.820.296.230.763**	**415.284.726**	**1.578.700.448.105**	**(1.262.893.384.413)**	**-**	**2.136.518.579.181**
Phải nộp						
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.021.361.651	-	120.639.501.861	6.308.221.107	(85.261.603.783)	69.707.480.836
Thuế thu nhập cá nhân	8.369.411.596	-	74.585.482.028	(7.044.418.040)	(59.140.561.021)	16.769.914.563
Thuế GTGT	-	113.319.770	1.384.196.690.705	(1.261.596.615.375)	(122.713.395.100)	-
Khác	30.977.778	-	656.433.673	(560.572.105)	-	126.839.346
TỔNG CỘNG	**36.421.751.025**	**113.319.770**	**1.580.078.108.267**	**(1.262.893.384.413)**	**(267.115.559.904)**	**86.604.234.745**

21. 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	3.975.852.781.294	3.347.329.515.164
Chi phí thưởng và thù lao nhân viên	123.741.696.881	196.982.761.280
Chi phí lãi vay	5.358.827.964	2.253.310.216
Khác	17.501.355.566	23.985.259.541
TỔNG CỘNG	**4.122.454.661.705**	**3.570.550.846.201**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	3.759.851.064	4.322.154.360

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Phải trả bao thanh toán *(*)*	155.786.242.495	1.098.227.362.241
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	10.881.445.361	8.270.420.616
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Các bên liên quan *(TM số 35)*	66.055.806	23.266.710
Hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	324.999.999.999
Khác	26.404.216.869	41.113.868.295
TỔNG CỘNG	**193.816.153.406**	**1.473.241.576.686**

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

24. 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	**2.984.145.681.710**	**5.435.416.463.850**	**(3.447.282.436.777)**	**89.958.952.220**	**5.062.238.661.003**
Vay ngân hàng ngắn hạn *(TM số 24.1)*	2.975.600.977.600	5.435.416.463.850	(3.441.237.732.667)	-	4.969.779.708.783
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(TM số 24.3)*	-	-	-	89.958.952.220	89.958.952.220
Vay bên khác *(TM số 24.2)*	8.544.704.110	-	(6.044.704.110)	-	2.500.000.000
Dài hạn	**2.826.000.000**	**269.876.856.663**	**(2.826.000.000)**	**(89.958.952.220)**	**179.917.904.443**
Vay ngân hàng *(TM số 24.3)*	2.826.000.000	269.876.856.663	(2.826.000.000)	(89.958.952.220)	179.917.904.443
TỔNG CỘNG	**2.986.971.681.710**	**5.705.293.320.513**	**(3.450.108.436.777)**	**-**	**5.242.156.565.446**

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

24.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

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

	Số cuối năm	*Hình thức đảm bảo*
	VND	
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	1.967.080.233.826	*(ii)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội ("MB")	938.910.730.230	*(i)*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	769.544.567.101	*(i)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	487.676.073.167	*(ii)*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	481.223.796.852	*(i)*
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	226.127.676.593	*(i)*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank")	99.216.631.014	*(i)*
TỔNG CỘNG	**4.969.779.708.783**	

24. VAY (tiếp theo)

24.2 *Khoản vay bên khác ngắn hạn*

Chi tiết khoản vay ngắn hạn từ bên khác, với kỳ hạn trả gốc trong vòng một (1) năm và lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân, được trình bày như sau:

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		
Ông Vũ Yên Thao	2.500.000.000	Ngày 30 tháng 6 năm 2026	*(i)*

24.3 *Khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

	Số cuối năm	*Kỳ hạn trả gốc*	*Hình thức đảm bảo*
	VND		
TCB	269.876.856.663	Ngày 27 tháng 11 năm 2028	*(ii)*
Trong đó:			
Vay dài hạn	*179.917.904.443*		
Vay dài hạn đến hạn trả	*89.958.952.220*		

(i) Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo.

(ii) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Ngày 30 tháng 6 năm 2025*
Ngắn hạn	**163.476.574.808**	**189.887.955.633**
Dự phòng các hợp đồng có rủi ro lớn	92.582.038.452	121.039.710.937
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	70.894.536.356	64.536.130.465
Dự phòng khác	-	4.312.114.231
Dài hạn	**2.760.669.634**	**2.717.350.052**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.760.669.634	2.717.350.052
TỔNG CỘNG	**166.237.244.442**	**192.605.305.685**

26. 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	72.317.477.003	75.116.698.652
Tăng trong kỳ	168.988.337	-
Sử dụng quỹ trong kỳ	-	(1.896.986.649)
Số cuối kỳ	72.486.465.340	73.219.712.003

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
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)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	197.516.710.591	16.790.858	197.533.501.449
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Khác	-	13.330.000	-	-	(113.716.494)	-	-	(100.386.494)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	1.036.332.610.000	2.879.721.074.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.717.022.030	795.472.122.784	549.925.800	8.688.770.305.789
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.054.140.173.404	560.262.546	8.965.164.762.201
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-		522.650.883.669	17.324.369	522.668.208.038
Cổ tức công bố *(*)*	-	-	-	-		(101.430.014.000)	-	(101.430.014.000)
Khác	-	-	-	-	(1.065.850.686)	-	-	(1.065.850.686)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	4.367.240.390	1.475.361.043.073	577.586.915	9.385.337.105.553

(*) 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.

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

27.2 *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 cổ phần đã góp		
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
Cổ tức đã trả	101.358.479.950	-

27.3 *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*

27.4 *Lãi trên cổ phiếu*

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

	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 (trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	522.650.883.669	197.516.710.591
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)*	101.430.014	101.430.014
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	5.153	1.947

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

28. DOANH THU

28.1 *Doanh thu 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*
Tổng doanh thu	17.459.046.968.099	11.644.573.939.215
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	*17.328.971.707.812*	*11.430.406.488.106*
Doanh thu bán hàng	*75.676.852.721*	*160.575.424.902*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*11.739.288.242*	*10.344.217.166*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*9.340.650.951*	*10.543.758.805*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	*31.176.783.663*
Doanh thu khác	*33.318.468.373*	*1.527.266.573*
Các khoản giảm trừ doanh thu		
Giảm giá hàng bán	*(23.462.311)*	*(68.123.651)*
Doanh thu thuần	**17.459.023.505.788**	**11.644.505.815.564**
Trong đó:		
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	*17.328.948.245.501*	*11.430.338.364.455*
Doanh thu bán hàng	*75.676.852.721*	*160.575.424.902*
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	*11.739.288.242*	*10.344.217.166*
Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng	*9.340.650.951*	*10.543.758.805*
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	*31.176.783.663*
Doanh thu khác	*33.318.468.373*	*1.527.266.573*

(*) Doanh thu từ 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 hợp đồng xây dựng đang thực hiện	17.048.273.198.056	11.410.924.616.424
Doanh thu được ghi nhận của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	280.675.047.445	19.413.748.031
TỔNG CỘNG	**17.328.948.245.501**	**11.430.338.364.455**

28. DOANH THU (tiếp theo)

28.2 *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	101.730.207.597	71.760.730.621
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	25.302.851.211	23.086.545.206
Lãi chậm thanh toán	24.994.478.638	22.368.830.286
Lãi từ hoạt động cho vay	7.251.537.576	7.652.665.474
Lãi từ cổ tức được chia	5.720.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	490.519.114	570.717.292
TỔNG CỘNG	**165.489.594.136**	**128.299.488.879**

29. 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	16.683.068.614.412	11.052.845.311.732
Giá vốn bán hàng	45.259.385.242	149.727.905.929
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	6.445.644.023	6.014.785.191
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	4.806.870.850	3.382.005.990
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	-	29.491.799.949
Giá vốn khác	26.618.707.469	438.600.126
TỔNG CỘNG	**16.766.199.221.996**	**11.241.900.408.917**

30. 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	105.205.049.620	70.108.752.564
Lỗ từ hoạt động đầu tư chứng khoán kinh doanh	8.526.393.127	6.253.890.761
Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái	724.132.000	382.383.754
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(13.503.332.627)	(1.670.488.412)
Hoàn nhập dự phòng cho vay	-	(4.500.000.000)
Chi phí tài chính khác	8.987.185.988	2.735.252.516
TỔNG CỘNG	**109.939.428.108**	**73.309.791.183**

31. 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	178.794.150.279	137.470.288.456
Chi phí dịch vụ mua ngoài	67.721.271.100	66.042.305.613
Chi phí khấu hao và hao mòn	15.144.552.125	11.868.482.332
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	(12.943.567.194)	(11.926.522.289)
Chi phí khác	21.177.650.149	15.513.325.474
TỔNG CỘNG	**269.894.056.459**	**218.967.879.586**

32. 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	**194.268.673.799**	**23.424.061.926**
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	188.524.601.403	-
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	530.430.572	-
Phạt và đền bù	4.162.980	21.228.434.831
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	1.907.548.628
Khác	5.209.478.844	288.078.467
Chi phí khác	**(10.344.786.073)**	**(8.605.739.805)**
Chi phí bảo hành công trình	(4.278.525.676)	(8.503.472.667)
Khác	(6.066.260.397)	(102.267.138)
LỢI NHUẬN KHÁC	**183.923.887.726**	**14.818.322.121**

33. 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	9.661.556.219.976	7.021.187.487.571
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	5.559.675.695.807	3.428.276.943.437
Chi phí công cụ, dụng cụ	950.302.305.738	95.498.016.415
Chi phí nhân viên	802.113.519.678	595.323.953.980
Chi phí khấu hao và hao mòn *(TM số 12, 13, 14, 15 và 16)*	55.798.640.261	58.911.795.426
Chi phí mua hàng	8.131.543.247	178.920.108.433
Dự phòng	(34.289.361.518)	65.973.879.408
Chi phí khác	33.697.390.096	17.841.475.836
TỔNG CỘNG	**17.036.985.953.285**	**11.461.933.660.506**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí 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*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	114.360.786.104	62.738.076.267
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	6.310.135.890	18.707.000
	120.670.921.994	**62.756.783.267**
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	18.155.093.703	(7.911.973.582)
TỔNG CỘNG	**138.826.015.697**	**54.844.809.685**

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 *Chi phí thuế TNDN* (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	**661.494.223.735**	**252.378.311.134**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	132.298.844.747	50.475.662.227
Các khoản điều chỉnh		
Chi phí không được trừ	1.732.683.395	1.225.663.609
Phân bổ lợi thế thương mại	1.615.712.178	1.747.109.377
Lãi đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	(41.766.273)	(68.112.283)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	6.310.135.890	18.707.000
Lỗ từ công ty liên kết	684.243	372.748
Lỗ thuế chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	5.850.362.741	3.715.954.307
Sử dụng lỗ thuế	(3.212.257.490)	-
Cổ tức đã nhận	(1.739.296.000)	(2.270.547.300)
Khác	(3.989.087.734)	-
Chi phí thuế TNDN	**138.826.015.697**	**54.844.809.685**

34.2 *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 Tập đoàn khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 nộp của Tập đoàn được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	100.107.717.816	111.248.847.514	(11.141.129.698)	(5.053.014.986)
Dự phòng công trình rủi ro lớn	18.516.407.690	24.207.942.186	(5.691.534.496)	(4.289.187.750)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	16.277.543.178	18.857.049.363	(2.579.506.185)	17.304.135.817
Dự phòng cho vay	7.300.000.000	9.040.000.000	(1.740.000.000)	(1.060.000.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	2.051.706.893	827.653.714	(1.644.541.420)	(105.641.695)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	534.443.127	525.779.210	8.663.917	(74.595.517)
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	327.415.838	331.852.501	(4.436.663)	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	(4.984.046)	(5.668.288)	684.242	67.273.624
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.711.618.793	(490.790.507)	3.202.409.300	(8.372.485)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
	99.092.773.798	115.813.570.202	(19.589.391.003)	6.780.597.008
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(26.166.733.309)	(27.601.030.609)	1.434.297.300	1.131.376.574
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***72.926.040.489***	***88.212.539.593***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ			***(18.155.093.703)***	***7.911.973.582***

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 36.638.657.093 VND (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 43.669.481.098 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*
2021	2026	1.663.187	(1.663.187)	-	-
2022	2027	9.789.349	(9.789.349)	-	-
2023	2028	6.209.178	(4.184.494)	-	2.024.684
2024	2029	11.581.039.116	(11.493.725.388)	-	87.313.728
2024	Không xác định	11.158.143.939	-	-	11.158.143.939
2025	2030	2.879.101.954	(2.866.686.964)	-	12.414.990
2025	Không xác định	18.033.534.375	-	-	18.033.534.375
2026	2031	1.947.283.295	-	-	1.947.283.295
2026	Không xác định	5.397.942.082	-	-	5.397.942.082
TỔNG CỘNG		**51.014.706.475**	**(14.376.049.382)**	**-**	**36.638.657.093**

(*) Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 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	
TMAM Vietnam Equity Mother Fund	
KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	
KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund	
KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)	
KITMC Worldwide China Vietnam Fund	
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất động sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

Những giao dịch trọng yếu của Tập đoàn với các bên liên quan cho kỳ kế toán 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*
Ladona	Doanh thu xây dựng	97.557.691.875	492.564.587.733
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

Tại 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	Dịch vụ xây dựng	117.540.993.281	96.553.093.825
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	7.590.291	42.731.716
Kusto	Cho thuê văn phòng	702.663	226.697
TỔNG CỘNG		**117.549.286.235**	**96.596.052.238**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Ladona	Dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685
Phải trả người bán ngắn hạn			
Ladona	Chi phí tiện ích	589.082.403	589.082.403
Phải trả ngắn hạn khác			
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	50.895.360	18.236.070
Kusto Việt Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	15.160.446	5.030.640
TỔNG CỘNG		**66.055.806**	**23.266.710**

35. 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**

36. CAM KẾT CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Tập đoàn hiện đang cho thuê Tòa nhà văn phòng Coteccons theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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	10.219.711.528	7.950.829.017
Từ 1 đến 5 năm	13.208.392.433	14.129.291.829
TỔNG CỘNG	**23.428.103.961**	**22.080.120.846**

Các khoản cam kết góp vốn

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn 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**

37. 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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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

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