CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS **COTECCONS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY** --- Số/ *No.*: 6012/2025/CV-CTD	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** **THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** --- *TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 09 năm 2025* *Ho Chi Minh city, September 25, 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
REGULAR INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/ To: - Ủy Ban Chứng Khoán nhà nước/ State Securities Commission of Vietnam
- Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh/ Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons
   - Mã chứng khoán/ Stock code: CTD
   - Địa chỉ/Address: 236/6 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, TP. HCM
   - Điện thoại liên hệ/ Tel.: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
   - E-mail: bodsecretary@coteccons.vn
2. Nội dung thông tin công bố/ Contents of disclosure:
   - Báo cáo tài chính riêng năm tài chính 2025 đã kiểm toán.
     Audited separate financial statements for fiscal year 2025.
   - Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính 2025 đã kiểm toán.
     Audited consolidated financial statements for fiscal year 2025.
   - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm 2024.
     Explanation of the differences in profit after tax compared to the same period in 2024.
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 25/09/2025 tại đường dẫn: https://coteccons.vn/investor-relations-vn// This information was published on the company's website on September 25, 2025, as in the link https://www.coteccons.vn/en/investor-relations/.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/ We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/
Attached documents:
- Như mục 2/ As item 2.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303443233
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.09.25 15:05:40+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.0

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người được ủy quyền công bố thông tin
Authorized person for information disclosure

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

ĐINH THỊ HỒNG THẮM

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 54

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban
Ông Zhaidarzhan Zatayev	Thành viên
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	bổ nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc	miễn nhiệm ngày 17 tháng 10 năm 2024

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT
Ông Talgat Turumbayev	Giám đốc phát triển doanh nghiệp

Ông Nguyễn Văn Đua được Ông Bolat Duisenov ủy quyền để ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo Giấy Ủy Quyền số 5091/2024/UQ-CTHĐQT ngày 17 tháng 10 năm 2024.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 23 tháng 9 năm 2025.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

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-68688328/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 23 tháng 9 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

M.S.D.N: 0300611802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**20.404.806.881.759**	**15.182.501.718.017**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***1.585.535.832.930***	***1.204.759.160.718***
111	1. Tiền		125.535.832.930	404.759.160.718
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.460.000.000.000	800.000.000.000
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***1.020.000.000.000***	***1.200.000.000.000***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.020.000.000.000	1.200.000.000.000
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***12.081.072.635.119***	***9.810.530.119.401***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	11.309.050.691.546	9.507.112.814.699
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.428.786.523.506	834.736.194.428
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	117.654.455.474	159.949.151.929
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	258.155.216.263	497.284.131.301
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(1.032.574.251.670)	(1.188.552.172.956)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***4.272.018.449.657***	***1.978.387.934.518***
141	1. Hàng tồn kho		4.339.547.688.556	2.034.395.848.292
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(67.529.238.899)	(56.007.913.774)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***1.446.179.964.053***	***988.824.503.380***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	4.282.539.865	5.054.705.561
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	1.441.882.079.944	983.754.453.575
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.344.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**3.507.169.050.063**	**3.579.324.799.283**
220	***I. Tài sản cố định***		***248.209.854.236***	***256.252.614.980***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	162.641.701.265	165.747.870.237
222	Nguyên giá		765.788.237.071	724.142.097.328
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(603.146.535.806)	(558.394.227.091)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	712.088.024	1.244.694.846
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.950.946.082)	(1.418.339.260)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	84.856.064.947	89.260.049.897
228	Nguyên giá		123.507.138.740	123.507.138.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(38.651.073.793)	(34.247.088.843)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***15***	***56.479.947.290***	***62.572.283.196***
231	1. Nguyên giá		103.719.061.468	108.602.079.239
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(47.239.114.178)	(46.029.796.043)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***21.769.449.746***	***18.600.683.565***
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		21.769.449.746	18.600.683.565
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***	***17***	***2.905.815.979.897***	***2.994.955.529.602***
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.951.007.529.602	2.934.995.529.602
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác		59.960.000.000	59.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(282.751.549.705)	(177.600.000.000)
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***274.893.818.894***	***246.943.687.940***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	149.365.686.079	78.904.063.733
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.3	125.528.132.815	168.039.624.207
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.911.975.931.822**	**18.761.826.517.300**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**16.521.396.513.000**	**11.600.634.037.363**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***16.519.177.908.948***	***11.597.998.508.979***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	6.217.377.775.421	5.427.186.943.777
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	4.047.430.519.339	1.988.101.125.165
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	38.195.454.985	57.696.155.837
314	4. Phải trả người lao động		304.033.577	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.714.643.108.390	1.954.712.323.507
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	980.936.761.451	616.657.944.297
320	7. Vay ngắn hạn	22	2.329.491.615.488	1.296.664.989.433
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	125.586.211.525	188.967.376.542
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	65.212.428.772	68.011.650.421
330	***II. Nợ dài hạn***		***2.218.604.052***	***2.635.528.384***
342	1. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.218.604.052	2.635.528.384
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.390.579.418.822**	**7.161.192.479.937**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***25.1***	***7.390.579.418.822***	***7.161.192.479.937***
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	2.879.707.744.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(445.191.149.803)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.206.314.091.543	3.206.314.091.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		698.402.792.977	484.029.184.092
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*384.099.170.092*	*382.264.036.536*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này*		*314.303.622.885*	*101.765.147.556*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.911.975.931.822**	**18.761.826.517.300**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Văn Đua
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
10	**1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**26.1**	**19.330.378.685.964**	**17.125.456.333.235**
11	**2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**27**	**(18.696.447.648.738)**	**(16.687.495.662.469)**
20	**3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**633.931.037.226**	**437.960.670.766**
21	**4. Doanh thu hoạt động tài chính**	**26.2**	**157.238.930.134**	**146.762.507.536**
22	**5. Chi phí tài chính**	**28**	**(254.254.385.579)**	**(86.313.238.687)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(119.776.552.920)*	*(82.268.761.844)*
26	**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**29**	**(140.804.079.184)**	**(389.587.392.030)**
30	**7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**396.111.502.597**	**108.822.547.585**
31	**8. Thu nhập khác**	**30**	**4.479.407.080**	**22.101.251.095**
32	**9. Chi phí khác**	**30**	**(32.738.611)**	**(23.494)**
40	**10. Lợi nhuận khác**	**30**	**4.446.668.469**	**22.101.227.601**
50	**11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**400.558.171.066**	**130.923.775.186**
51	**12. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**32.1**	**(43.743.056.789)**	**(74.495.227.837)**
52	**13. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**32.3**	**(42.511.491.392)**	**45.336.600.207**
60	**14. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**314.303.622.885**	**101.765.147.556**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Văn Đua
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**400.558.171.066**	**130.923.775.186**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15	61.753.467.299	68.784.369.735
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		(81.519.841.861)	241.577.930.395
04	Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		496.442.612	413.630.513
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(187.946.830.904)	(167.166.238.369)
06	Chi phí lãi vay	28	119.776.552.920	82.268.761.844
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**313.117.961.132**	**356.802.229.304**
09	Tăng các khoản phải thu		(2.601.853.678.283)	(418.009.423.605)
10	Tăng hàng tồn kho		(2.305.151.840.264)	(106.999.110.460)
11	Tăng các khoản phải trả		4.132.440.269.832	319.935.189.750
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		(69.689.456.650)	14.668.409.692
14	Tiền lãi vay đã trả		(137.462.011.656)	(84.139.281.931)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(62.117.647.967)	(23.944.900.819)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(5.320.699.482)	(1.297.927.183)
20	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh**		**(736.037.103.339)**	**57.015.184.748**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			ss
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(212.396.587.118)	(39.819.412.362)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ		31.605.283.206	21.504.840.784
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(3.227.678.303.545)	(2.309.949.151.929)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		3.449.973.000.000	2.030.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(16.012.000.000)	(424.715.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		143.286.579.416	200.449.001.261
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư**		**168.777.971.959**	**(522.529.722.246)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ ESOPs		15.013.330.000	7.132.950.000
33	Tiền thu từ đi vay		5.397.478.978.830	3.692.407.147.226
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.364.652.352.775)	(3.531.251.859.192)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(907.295.416)
36	Cổ tức đã trả		(99.857.697.150)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**947.982.258.905**	**167.380.942.618**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**380.723.127.526**	**(298.133.594.880)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.204.759.160.718**	**1.502.835.307.387**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		53.544.686	57.448.211
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**1.585.535.832.930**	**1.204.759.160.718**

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Văn Đua
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 1.785 người (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 1.209 người).

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 16 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau:

Thứ tự	*Tên công ty ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
2	Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy
4	Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	100,00	99,54	Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng
5	Công Ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Môi giới và kinh doanh bất động sản
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và vật liệu xây dựng

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 16 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)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có 16 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

Thứ tự	*Tên công ty ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
13	Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Đại lộ Mangilik El, C3.2, Z05T3D8, Astana, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
14	Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")	100,00	100,00	Tòa nhà số H548, Đường số 371, Ta Lei, Quận Dangkao, Phnom Penh, Vương quốc Campuchia	Cung cấp dịch vụ xây dựng
15	Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	99,00	99,00	OlympiaCyberspace, Tầng 1 và Tầng 3, Số 21/22 đường Alandur, Khu công nghiệp Guindy, Thành phố Chennai, Chennai 600032, Bang Tamil Nadu, Cộng hòa Ấn Độ	Cung cấp dịch vụ xây dựng
16	Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")	100,00	100,00	Z06 Đường số 13, Phường Tân Thuận, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Sản xuất phần mềm, lập trình máy vi tính
17	Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	100,00	100,00	11F, Số 336 Đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan	Cung cấp dịch vụ xây dựng

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Mục đích lập báo cáo tài chính riêng*

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đề ngày 23 tháng 9 năm 2025.

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

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

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính riêng 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.4 *Kỳ kế toán năm*

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

2.5 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

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 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 báo cáo tài chính riêng theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại, và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán riêng sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

3.9 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3. 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 riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. 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 các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và kinh nghiệm thực tế.

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

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

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

3.17 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.18 Phân chia lợi nhuận

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- Tài sản thuế 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
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm 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 năm.

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

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

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

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể0 là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

4.1 *Thành lập Công ty con Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 16/2024/NQ-HĐQT ký ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc thành lập Công ty con Coteccons India Construction Private Limited tại Ấn Độ với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng.

Vào ngày 4 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh thành lập công ty con CTD India này.

4.2 *Thành lập Chi nhánh của Coteccons tại Đài Loan ("CTD Taiwan")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 18/2024/NQ-HĐQT ký ngày 30 tháng 8 năm 2024 về việc thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Đài Loan với mục đích thanh gia đấu thầu và thực hiện thi công dự án xây dựng tại thị trường nước ngoài.

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, Công ty đang thực hiện các thủ tục liên quan đến việc thành lập Chi nhánh này.

4.3 *Thành lập Công ty con Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 25/2024/NQ-HĐQT ký ngày 2 tháng 11 năm 2024 về việc thành lập Công ty con Coteccons Construction LLC tại Ả Rập Xê Út với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng.

Vào ngày 15 tháng 2 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập công ty con CTD Saudi này.

4.4 *Thành lập Công ty con Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 04/2025/NQ-HĐQT ký ngày 25 tháng 4 năm 2025 về việc thành lập Công ty con Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd tại Campuchia với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng.

Vào ngày 29 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập công ty con CTD Cambodia này.

4.5 *Thành lập Công ty con Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")*

Theo Nghị quyết HĐQT số 05/2025/NQ-HĐQT ký ngày 28 tháng 4 năm 2025 về việc thành lập Công ty con Coteccons Construction KZ Ltd tại Kazakhstan với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến xây dựng.

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh doanh thành lập công ty con CTD KZ này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng	125.535.832.930	404.759.160.718
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(*)*	1.460.000.000.000	800.000.000.000
TỔNG CỘNG	**1.585.535.832.930**	**1.204.759.160.718**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(*)*	1.020.000.000.000	1.200.000.000.000

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

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải thu từ các bên khác	11.154.767.961.557	9.389.475.299.067
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 33)*	154.282.729.989	117.637.515.632
TỔNG CỘNG	**11.309.050.691.546**	**9.507.112.814.699**
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.006.536.288.976)	(1.162.514.210.262)
GIÁ TRỊ THUẦN	**10.302.514.402.570**	**8.344.598.604.437**

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.162.514.210.262	951.513.497.834
Cộng: Trích lập dự phòng trong năm	39.842.413.543	217.639.371.828
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong năm	(195.820.334.829)	(6.638.659.400)
Số cuối năm	1.006.536.288.976	1.162.514.210.262

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	264.442.370.075	173.504.740.360
Các nhà cung cấp khác	1.164.344.153.431	661.231.454.068
TỔNG CỘNG	**1.428.786.523.506**	**834.736.194.428**

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

7.3 Nợ xấu

VND

STT	*Tên khách hàng*	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
		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	483.658.038.123	483.658.038.123	-	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	Công ty TNHH Saigon Glory	-	-	-	142.834.773.259	107.195.222.619	35.639.550.640
4	Các khách hàng khác	634.103.737.973	400.926.476.943	233.177.261.030	931.170.873.311	449.709.175.610	481.461.697.701
	TỔNG CỘNG	**1.239.713.550.006**	**1.006.536.288.976**	**233.177.261.030**	**1.679.615.458.603**	**1.162.514.210.262**	**517.101.248.341**

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	117.654.455.474	59.949.151.929
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	**117.654.455.474**	**159.949.151.929**
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 33)	*117.654.455.474*	*159.949.151.929*

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	155.869.876.099	429.963.944.941
Tiền lãi phải thu	51.798.622.143	40.868.898.581
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	27.946.241.210	16.142.145.904
Ký quỹ, ký cược	20.562.454.195	7.456.337.497
Khác	1.978.022.616	2.852.804.378
TỔNG CỘNG	**258.155.216.263**	**497.284.131.301**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	**232.117.253.569**	**471.246.168.607**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí công trình xây dựng dở dang	4.339.547.688.556	2.034.395.848.292
TỔNG CỘNG	**4.339.547.688.556**	**2.034.395.848.292**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(67.529.238.899)	(56.007.913.774)
GIÁ TRỊ THUẦN	**4.272.018.449.657**	**1.978.387.934.518**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	56.007.913.774	69.134.509.898
Dự phòng trích lập trong năm	32.153.532.045	-
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(20.632.206.920)	(13.126.596.124)
Số cuối năm	67.529.238.899	56.007.913.774

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**4.282.539.865**	**5.054.705.561**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	4.282.539.865	5.054.705.561
Dài hạn	**149.365.686.079**	**78.904.063.733**
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	108.325.502.805	36.712.006.598
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	41.040.183.274	42.192.057.135
TỔNG CỘNG	**153.648.225.944**	**83.958.769.294**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá					
Số đầu năm	161.190.804.247	498.958.220.958	23.546.468.043	40.446.604.080	724.142.097.328
Mua mới	322.183.200	40.050.878.300	1.539.036.364	5.792.650.901	47.704.748.765
Phân loại lại *(TM số 15)*	4.883.017.771	-	-	-	4.883.017.771
Thanh lý	-	(10.621.626.793)	-	(320.000.000)	(10.941.626.793)
Số cuối năm	166.396.005.218	528.387.472.465	25.085.504.407	45.919.254.981	765.788.237.071
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*64.070.570.472*	*201.352.135.810*	*20.903.235.595*	*30.446.411.537*	*316.772.353.414*
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(101.902.648.446)	(404.115.370.440)	(19.582.645.486)	(32.793.562.719)	(558.394.227.091)
Khấu hao trong năm	(3.439.137.229)	(42.810.031.174)	(1.971.196.235)	(5.032.474.042)	(53.252.838.680)
Phân loại lại *(TM số 15)*	(2.354.718.712)	-	-	-	(2.354.718.712)
Thanh lý	-	10.535.248.677	-	320.000.000	10.855.248.677
Số cuối năm	(107.696.504.387)	(436.390.152.937)	(21.553.841.721)	(37.506.036.761)	(603.146.535.806)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	59.288.155.801	94.842.850.518	3.963.822.557	7.653.041.361	165.747.870.237
Số cuối năm	58.699.500.831	91.997.319.528	3.531.662.686	8.413.218.220	162.641.701.265

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Thiết bị văn phòng
Nguyên giá	
Số đầu năm và số cuối năm	2.663.034.106
Giá trị khấu hao lũy kế	
Số đầu năm	(1.418.339.260)
Khấu hao trong năm	(532.606.822)
Số cuối năm	(1.950.946.082)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	1.244.694.846
Số cuối năm	712.088.024

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm và số cuối năm	81.539.243.238	41.967.895.502	123.507.138.740
Trong đó:			
Đã hao mòn hết	-	*22.145.296.502*	*22.145.296.502*
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	(5.714.109.817)	(28.532.979.026)	(34.247.088.843)
Hao mòn trong năm	(344.212.803)	(4.059.772.147)	(4.403.984.950)
Số cuối năm	(6.058.322.620)	(32.592.751.173)	(38.651.073.793)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	75.825.133.421	13.434.916.476	89.260.049.897
Số cuối năm	75.480.920.618	9.375.144.329	84.856.064.947

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá			
Số đầu năm	89.981.715.330	18.620.363.909	108.602.079.239
Phân loại lại *(TM số 12)*	(4.883.017.771)	-	(4.883.017.771)
Số cuối năm	85.098.697.559	18.620.363.909	103.719.061.468
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(38.110.798.924)	(7.918.997.119)	(46.029.796.043)
Khấu hao trong năm	(3.004.888.391)	(559.148.456)	(3.564.036.847)
Phân loại lại *(TM số 12)*	2.354.718.712	-	2.354.718.712
Số cuối năm	(38.760.968.603)	(8.478.145.575)	(47.239.114.178)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	51.870.916.406	10.701.366.790	62.572.283.196
Số cuối năm	46.337.728.956	10.142.218.334	56.479.947.290

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên giá thị trường và tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày của báo cáo tài chính riêng này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S/4HANA	16.862.936.726	13.220.829.726
Sửa chữa tòa nhà văn phòng	722.908.559	4.974.743.839
Khác	4.183.604.461	405.110.000
TỔNG CỘNG	**21.769.449.746**	**18.600.683.565**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Đầu tư vào các công ty con *(Thuyết minh số 17.1)*	2.951.007.529.602	(105.151.549.705)	2.934.995.529.602	-
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.2)*	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.3)*	59.960.000.000	-	59.960.000.000	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.188.567.529.602**	**(282.751.549.705)**	**3.172.555.529.602**	**(177.600.000.000)**

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	*Số cuối năm*			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty TNHH Covestcons	100	1.872.000.000.000	-	100	1.872.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	100	638.348.360.000	-	100	638.348.360.000	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	100	276.137.834.801	(82.053.074.943)	100	281.137.834.801	-
Coteccons Construction, Inc	100	123.715.000.000	(23.098.474.762)	100	123.715.000.000	-
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan	100	21.012.000.000	-	-	-	-
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	100	19.794.334.801	-	100	19.794.334.801	-
TỔNG CỘNG		**2.951.007.529.602**	**(105.151.549.705)**		**2.934.995.529.602**	**-**

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

17.2 *Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

17.3 *Đầu tư vào đơn vị khác*

Tên công ty	*Số cuối năm*		*Số đầu năm*	
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá trị*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	59.960.000.000	14,43	59.960.000.000

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

18.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Số có khả năng trả nợ*	*Giá trị*	*Số có khả năng trả nợ*
Các bên liên quan *(TM số 33)*	1.168.998.403.247	1.168.998.403.247	1.518.514.760.014	1.518.514.760.014
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	659.654.785.227	659.654.785.227	596.305.159.505	596.305.159.505
Các nhà cung cấp khác	4.388.724.586.947	4.388.724.586.947	3.312.367.024.258	3.312.367.024.258
TỔNG CỘNG	**6.217.377.775.421**	**6.217.377.775.421**	**5.427.186.943.777**	**5.427.186.943.777**

18.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	620.776.220.734	218.233.547.010
Các bên liên quan *(TM số 33)*	3.534.058.685	57.055.825.617
Các khách hàng khác	3.423.120.239.920	1.712.811.752.538
TỔNG CỘNG	**4.047.430.519.339**	**1.988.101.125.165**

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Cấn trừ trong năm*	*Nộp trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	983.754.453.575	1.770.975.437.997	(1.312.847.811.628)	-	1.441.882.079.944
Khác	15.344.244	206.749.782	-	(206.749.782)	15.344.244
TỔNG CỘNG	**983.769.797.819**	**1.771.182.187.779**	**(1.312.847.811.628)**	**(206.749.782)**	**1.441.897.424.188**
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	52.400.743.035	43.743.056.789	-	(62.117.647.967)	34.026.151.857
Thuế thu nhập cá nhân	5.295.412.802	65.941.221.069	-	(67.067.330.743)	4.169.303.128
Thuế giá trị gia tăng	-	1.432.690.020.423	(1.312.847.811.628)	(119.842.208.795)	-
TỔNG CỘNG	**57.696.155.837**	**1.542.374.298.281**	**(1.312.847.811.628)**	**(249.027.187.505)**	**38.195.454.985**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.570.950.906.553	1.844.820.749.474
Trích trước chi phí lương, thưởng	124.606.568.109	80.611.831.542
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	2.024.000.000	2.624.000.000
Chi phí lãi vay	1.992.220.221	19.677.678.957
Khác	15.069.413.507	6.978.063.534
TỔNG CỘNG	**2.714.643.108.390**	**1.954.712.323.507**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả hợp đồng bao thanh toán *(*)*	956.298.544.217	601.080.152.643
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	6.956.509.945	9.531.362.682
Nhận ký quỹ	2.735.571.909	1.099.246.368
Cổ tức phải trả	606.658.825	534.341.975
Các bên liên quan *(TM số 33)*	117.658.800	2.464.698.675
Khác	14.221.817.755	1.948.141.954
TỔNG CỘNG	**980.936.761.451**	**616.657.944.297**

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

22. VAY NGẮN HẠN

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu*	*Số cuối năm*
Vay ngắn hạn ngân hàng *(TM số 22.1)*	865.710.822.769	5.397.478.978.830	(3.933.698.186.111)	-	2.329.491.615.488
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	430.954.166.664	-	(432.000.000.000)	1.045.833.336	-
TỔNG CỘNG	**1.296.664.989.433**	**5.397.478.978.830**	**(4.365.698.186.111)**	**1.045.833.336**	**2.329.491.615.488**

22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các ngân hàng, 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
	VND
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")	945.089.356.465
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")	391.032.372.081
Ngân hàng TMCP Công Thương ("Vietinbank")	379.688.902.610
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	340.875.096.647
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")	221.627.738.719
Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB")	51.178.148.966
TỔNG CỘNG	**2.329.491.615.488**

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**125.586.211.525**	**188.967.376.542**
Dự phòng các công trình rủi ro lớn	82.496.642.568	136.318.696.031
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	43.089.568.957	52.648.680.511
Dài hạn	**2.218.604.052**	**2.635.528.384**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.218.604.052	2.635.528.384
TỔNG CỘNG	**127.804.815.577**	**191.602.904.926**

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	68.011.650.421	68.907.220.021
Sử dụng quỹ trong năm	(2.799.221.649)	(895.569.600)
Số cuối năm	65.212.428.772	68.011.650.421

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Năm trước						
Số đầu năm	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	3.454.338.701.543	382.264.036.536	7.052.294.382.381
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	101.765.147.556	101.765.147.556
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(78.616.521.720)	85.749.471.720	-	-	7.132.950.000
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Năm nay						
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Cổ tức công bố *(*)*	-	-	-	-	(99.930.014.000)	(99.930.014.000)
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động *(**)*	-	(165.324.000.000)	180.324.000.000	-	-	15.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	314.303.622.885	314.303.622.885
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	13.330.000
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19 tháng 10 năm 2024 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HĐQT ngày 9 tháng 12 năm 2024, Công ty đã phê duyệt việc phương án phân phối lợi nhuận bằng 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 99.930.014.000 đồng. Vào ngày 13 tháng 12 năm 2024, Công ty cũng đã nhận được Thông báo số 2030/TB-SGDTPHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng của việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền như trên.

(**) Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 3/2025/NQ-HDQT ngày 1 tháng 4 năm 2025 về việc thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng 1.500.000 cổ phiếu từ nguồn cổ phiếu quỹ. Vào ngày 3 tháng 6 năm 2025, Công ty đã nhận được Công văn số 2158/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ hồ sơ về việc phát hành ESOP.

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.036.332.610.000	788.308.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	248.024.610.000
Số cuối năm	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000

25.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
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	3.703.247
Cổ phiếu phổ thông	*2.203.247*	*3.703.247*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.430.014	99.930.014
Cổ phiếu phổ thông	*101.430.014*	*99.930.014*

26. DOANH THU

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu từ hoạt động xây dựng *(*)*	19.310.812.016.735	17.069.475.755.025
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	19.566.669.229	17.371.578.210
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	-	38.609.000.000
TỔNG CỘNG	**19.330.378.685.964**	**17.125.456.333.235**

26. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	19.259.926.163.153	16.956.093.286.498
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	50.885.853.582	113.382.468.527
TỔNG CỘNG	**19.310.812.016.735**	**17.069.475.755.025**
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	68.313.839.956.354	49.830.685.750.213

26.2. *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi ngân hàng	90.659.906.645	93.022.806.313
Lãi chậm thanh toán	44.587.558.401	49.238.320.919
Lãi từ hoạt động cho vay	18.234.082.652	734.755.280
Lãi từ cổ tức	2.860.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	897.382.436	906.625.024
TỔNG CỘNG	**157.238.930.134**	**146.762.507.536**

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn hoạt động xây dựng	18.684.339.832.930	16.639.739.053.073
Giá vốn hoạt động bất động sản đầu tư	12.107.815.808	9.147.609.396
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	38.609.000.000
TỔNG CỘNG	**18.696.447.648.738**	**16.687.495.662.469**

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	119.776.552.920	82.268.761.844
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	105.151.549.705	-
Chi phí phát hành trái phiếu phân bổ	1.045.833.336	2.091.666.672
Lỗ chênh lệch tỷ giá	592.892.169	1.952.810.171
Khác	27.687.557.449	-
TỔNG CỘNG	**254.254.385.579**	**86.313.238.687**

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nhân viên	168.906.222.985	90.956.380.763
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	76.037.826.587	61.373.868.719
Khấu hao và hao mòn	9.824.205.833	12.937.505.656
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(155.465.565.442)	201.905.036.597
Khác	41.501.389.221	22.414.600.295
TỔNG CỘNG	**140.804.079.184**	**389.587.392.030**

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**4.479.407.080**	**22.101.251.095**
Thanh lý tài sản cố định	940.751.594	12.167.911.796
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	750.479.037	8.378.055.233
Phạt vi phạm hợp đồng	131.872.763	322.803.644
Khác	2.656.303.686	1.232.480.422
Chi phí khác	**(32.738.611)**	**(23.494)**
LỢI NHUẬN KHÁC	**4.446.668.469**	**22.101.227.601**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	11.041.266.249.530	10.352.351.458.658
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.875.336.251.740	5.733.899.577.895
Chi phí nhân viên	769.469.500.693	593.514.225.267
Chi phí công cụ, dụng cụ	203.390.434.880	104.213.786.053
Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)*	61.753.467.299	68.784.369.735
(Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng	(155.465.565.442)	201.905.036.597
Khác	41.501.389.220	22.414.600.294
TỔNG CỘNG	**18.837.251.727.920**	**17.077.083.054.499**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	43.711.327.289	74.296.461.462
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	31.729.500	198.766.375
	43.743.056.789	**74.495.227.837**
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	42.511.491.392	(45.336.600.207)
TỔNG CỘNG	**86.254.548.181**	**29.158.627.630**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

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

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**400.558.171.066**	**130.923.775.186**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	80.111.634.213	26.184.755.037
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được khấu trừ thuế	6.774.848.336	3.358.710.689
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	31.729.500	198.766.375
Lỗ do đánh giá lại tỷ giá của các khoản mục có gốc ngoại tệ	(91.663.868)	(11.604.471)
Cổ tức đã nhận	(572.000.000)	(572.000.000)
Thu nhập thuế TNDN	**86.254.548.181**	**29.158.627.630**

32.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	63.185.598.788	97.182.619.778	(33.997.020.990)	42.200.142.485
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	-
Dự phòng công trình rủi ro lớn	16.499.328.512	27.263.739.205	(10.764.410.692)	5.701.405.328
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	13.505.847.780	11.201.582.755	2.304.265.025	(2.625.319.225)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	443.720.810	527.105.677	(83.384.867)	73.487.600
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(26.363.075)	(55.423.208)	29.060.133	(13.115.981)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***125.528.132.815***	***168.039.624.207***		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			***(42.511.491.392)***	***45.336.600.207***

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam	Nhóm cổ đông lớn
KIM Vietnam Growth Equity Fund	Nhóm cổ đông lớn
TMAM Vietnam Equity Mother Fund	Nhóm cổ đông lớn
KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM PMAA VietnamSecurities Investment Trust 1 (Equity)	Nhóm cổ đông lớn
KITMC Worldwide China Vietnam Fund	Nhóm cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	Công ty con
Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	Công ty con
Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	Công ty con
Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	Công ty con
Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	Công ty con
Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	Công ty con
Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	Công ty con
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")	Công ty con
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")	Công ty con
Coteccons Construction Inc ("CTD INC")	Công ty con
Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	Công ty con
Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")	Công ty con

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

Danh sách các bên liên quan với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")	Công ty con
Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	Công ty con
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	Công ty con
Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC ("FCC")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Công ty liên kết
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Unicons	Chi phí xây dựng	457.011.158.415	2.667.007.615.793
	Thu tiền cho vay	382.000.000.000	-
	Cho vay	282.000.000.000	100.000.000.000
	Lãi từ cho vay	14.804.383.563	82.191.781
	Cho thuê văn phòng	5.580.307.616	4.856.972.996
	Chi phí thuê thiết bị	2.025.966.730	1.401.377.493
	Doanh thu khác	665.068.216	703.749.634
	Thu chi hộ	138.498.185	-
	Doanh thu dịch vụ	-	10.000.000.000
Covestcons	Cho thuê văn phòng	-	28.000.000.000
	Chi hộ phí tư vấn	-	2.035.993.170

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Sinh Nam	Chi phí xây dựng	82.480.325.852	31.946.115.257
	Cho vay	63.078.303.545	59.949.151.929
	Thu tiền nợ vay	5.373.000.000	-
	Giảm khoản vốn góp	5.000.000.000	-
	Lãi từ cho vay	3.199.348.404	652.563.499
	Cho thuê văn phòng	1.230.703.046	210.647.206
	Mua lại Công ty con	-	280.000.000.000
	Doanh thu dịch vụ	-	88.748.331
UGVN	Chi phí xây dựng	374.622.698.313	59.249.131.328
	Cho thuê văn phòng	1.322.479.200	187.351.220
	Doanh thu dịch vụ	163.215.964	56.397.508
	Mua lại Công ty con	-	19.000.000.000
CTD INC	Góp vốn thành lập Công ty con	-	123.715.000.000
CTD Nest	Thu tiền theo thỏa thuận cấn trừ công nợ	277.349.723.650	-
	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	33.626.656.440	-
	Phải thu theo thỏa thuận cấn trừ số 2506/2023/TTCTCN/HA-CTC	-	91.662.143.398
	Doanh thu từ chuyển nhượng BĐS	-	30.578.153.206
CTD Materials	Cho vay	45.300.000.000	-
	Thu tiền cho vay	45.300.000.000	-
	Doanh thu dịch vụ	36.070.788.676	-
	Chi phí xây dựng	34.854.867.079	-
	Lãi từ cho vay	230.350.685	-

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm: (tiếp theo)

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
CTD Taiwan	Góp vốn thành lập chi nhánh	21.012.000.000	-
Kusto	Cho thuê văn phòng	100.159.635	79.725.456
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	22.360.557	-
Ladona	Doanh thu xây dựng	594.337.115.123	465.984.987.173
	Chi phí tiện ích	545.446.671	-

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	96.553.093.825	41.606.984.892
Unicons	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	41.510.078.764	34.695.163.696
CTD Materials	Dịch vụ tiện ích	15.610.089.150	-
Sinh Nam	Doanh thu dịch vụ	557.855.834	8.710.604
Kusto	Cho thuê văn phòng	42.731.716	-
UGVN	Cho thuê văn phòng	8.654.003	-
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	226.697	-
CTD Nest	Chuyển nhượng bất động sản	-	33.626.656.440
Covestcons	Cho thuê văn phòng	-	7.700.000.000
TỔNG CỘNG		**154.282.729.989**	**117.637.515.632**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
Sinh Nam	Cho vay	117.654.455.474	59.949.151.929
Unicons	Cho vay	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG		**117.654.455.474**	**159.949.151.929**
Ứng trước từ khách hàng			
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.534.058.685	57.055.825.617
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Unicons	Cung cấp dịch vụ xây dựng	251.364.557.811	153.338.486.256
Sinh Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	6.891.198.637	20.166.254.104
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	6.186.613.627	-
TỔNG CỘNG		**264.442.370.075**	**173.504.740.360**
Phải thu ngắn hạn khác			
Covestcons	Lợi nhuận được phân phối	150.000.000.000	150.000.000.000
Sinh Nam	Lãi vay	3.851.911.903	652.563.499
CTD Nest	Phải thu từ cấn trừ công nợ	1.879.466.011	279.229.189.661
Unicons	Thu hộ	138.498.185	-
	Lãi vay	-	82.191.781
TỔNG CỘNG		**155.869.876.099**	**429.963.944.941**

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải trả người bán ngắn hạn			
Unicons	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	895.755.129.651	1.434.673.055.767
UGVN	Chi phí xây dựng	227.878.073.199	70.694.133.026
Sinh Nam	Chi phí xây dựng	28.474.379.759	13.147.571.221
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	16.301.738.235	-
Ladona	Tiện ích xây dựng	589.082.403	-
TỔNG CỘNG		**1.168.998.403.247**	**1.518.514.760.014**
Phải trả ngắn hạn khác			
Sinh Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800
Covestcons	Chi hộ phí tư vấn	-	2.035.993.170
UGVN	Ký quỹ thuê văn phòng	-	281.026.830
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	-	30.019.875
TỔNG CỘNG		**117.658.800**	**2.464.698.675**

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Tên	*Chức vụ*	*Thu nhập*	
		Năm nay	*Năm trước*
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	9.711.231.660	4.291.245.250
Ông Võ Hoàng Lâm	Tổng Giám đốc *đến ngày 17 tháng 10 năm 2024*		
	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 *từ ngày 17 tháng 10 năm 2024*	7.051.047.815	8.029.363.330
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc *đến ngày 17 tháng 10 năm 2024*		
	Phó Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 *từ ngày 17 tháng 10 năm 2024*	3.664.122.447	3.514.049.440
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	3.875.090.040	-
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	4.691.904.045	-
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	5.855.480.503	-
Bà Nguyễn Trình Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	5.290.035.559	-
Ông Nguyễn Ngọc Lân	Phó Tổng Giám đốc	-	2.757.822.919
Bà Phạm Thị Bích Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	-	1.071.462.949
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	1.200.000.000	1.200.000.000
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	600.000.000	-
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000
Ông Trần Văn Thức	Trưởng BKS kiêm Giám đốc Quản trị rủi ro, Tuân thủ và Kiểm toán nội bộ	1.347.243.963	988.955.000
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
TỔNG CỘNG		**43.982.156.032**	**22.548.898.888**

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	14.125.526.427	15.477.256.567
Từ 1 đến 5 năm	29.815.218.489	26.281.809.375
Trên 5 năm	-	860.762.700
TỔNG CỘNG	**43.940.744.916**	**42.619.828.642**

Các khoản cam kết góp vốn

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025, Công ty có các khoản cam kết góp vốn vào các công ty con như sau:

VND

	Giá trị
CTD INC	262.850.000.000
CTD Saudi	131.425.000.000
CTD India	52.044.300.000
CTD Cambodia	39.427.500.000
CTD KZ	26.285.000.000
TỔNG CỘNG	**512.031.800.000**

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

Vào ngày 7 tháng 8 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 14/2025/NQ-HDQT đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần với số lượng 5.071.501 cổ phiếu tương đương 50.715.010.000 VND cho cổ đông hiện hiện với tỷ lệ 20:1. Tại ngày báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục để hoàn tất giao dịch trên.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Nguyễn Thụy Phương Minh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Văn Đua
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng Giám đốc

BUILDING FUTURES COTECCONS

Số: 6069/2025/CV - CTD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 09 năm 2025

GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM TÀI CHÍNH 2025 (Từ 01/07/2024 đến 30/06/2025)

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons giải trình về việc chênh lệch chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") trên Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất (đã kiểm toán) năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 30/06/2025) so với năm 2024 (Từ 01/07/2023 đến 30/06/2024) như sau:

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	314.303.622.885	101.765.147.556	212.538.475.329	208,9%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng (đã kiểm toán) cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 30/06/2025) tăng 208,9% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.330.378.685.964	17.125.456.333.235	2.204.922.352.729	12,88%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	633.931.037.226	437.960.670.766	195.970.366.460	44,75%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 19.330 tỷ đồng, tăng 12,88% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng gần 2.205 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp đạt 633 tỷ đồng, tăng 44,75% so với cùng kỳ, tương ứng với biên lợi nhuận gộp đạt 3,28%.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Công ty đã có biện pháp kiểm soát hiệu quả chi phí đầu vào, bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công và thiết bị, qua đó giúp giảm thiểu rủi ro và tác động bất lợi từ thị trường, đồng thời vẫn duy trì tăng trưởng ổn định về kết quả kinh doanh.

II. BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	456.211.888.815	309.592.561.393	146.619.327.422	47,36%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất (đã kiểm toán) năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 30/06/2025) tăng 47,36% so với cùng năm 2024 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.884.531.092.428	21.045.158.770.378	3.839.372.322.050	18,24%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	815.142.288.987	712.515.105.237	102.627.183.750	14,40%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2025 đạt 24.885 tỷ đồng, tăng 18,24% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng 3.839 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp đạt 815 tỷ đồng, tăng 14,40% so với cùng kỳ, tương ứng với biên lợi nhuận gộp đạt 3,28%.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc Công ty đã có biện pháp kiểm soát hiệu quả chi phí đầu vào, bao gồm nguyên vật liệu, chi phí nhân công và thiết bị, qua đó giúp giảm thiểu rủi ro và tác động bất lợi từ thị trường, đồng thời vẫn duy trì tăng trưởng ổn định về kết quả kinh doanh.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

NGUYỄN VĂN ĐUA

Nơi nhận:
Như trên;
Lưu VP.