| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**<br>**COTECCONS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**<br>---<br>Số/ *No.:* 6012/2025/CV-CTD | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**<br>**Independence - Freedom - Happiness**<br>---<br>*TP. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 09 năm 2025*<br>*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 15:06:06+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

0303443233
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
M.S.D.N - C.T.C.P - Q. BÌNH THẠNH - TP. HỒ CHÍ MINH

**ĐINH THỊ HỒNG THẮM**

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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 hợp nhất | 6 - 9 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 10 - 11 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 12 - 13 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 14 - 64 |

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

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

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---|---|
| 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 hợp nhất 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 Tập đoàn.

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (sau đây gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

M.S.D.N: 0303443233 - C.T.Y
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
Q. BÌNH THẠNH TP. HỒ CHÍ MINH

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-HN/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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") và các công ty con (sau đây được gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 23 tháng 9 năm 2025 và được trình bày từ trang 6 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

## *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

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

## *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



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

**Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam**

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 | Phạm Xuân Tuân |
| Phó Tổng Giám đốc | Kiểm toán viên |
| Giấy CNĐKHN kiểm toán | Giấy CNĐKHN kiểm toán: |
| Số: 3021-2024-004-1 | 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 HỢP NHẤT
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** | | **27.963.158.562.687** | **20.456.205.370.323** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***5*** | ***2.712.312.888.753*** | ***2.210.413.091.737*** |
| 111 | 1. Tiền | | 292.541.488.428 | 875.997.691.412 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 2.419.771.400.325 | 1.334.415.400.325 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***1.589.218.784.684*** | ***1.867.911.912.713*** |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | 6.1 | 119.632.590.016 | 255.421.568.164 |
| 122 | 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 6.1 | (4.803.332.627) | (2.707.921.462) |
| 123 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | 1.474.389.527.295 | 1.615.198.266.011 |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***15.870.362.534.004*** | ***12.023.581.006.529*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 7.1 | 14.874.835.108.588 | 12.245.741.404.344 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7.2 | 1.593.575.470.169 | 940.479.091.028 |
| 134 | 3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | | 488.018.268 | 6.890.183.211 |
| 135 | 4. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 85.254.290.880 | 84.140.415.000 |
| 136 | 5. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 632.296.037.537 | 178.479.476.872 |
| 137 | 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 7.1, 8, 9 | (1.316.086.391.438) | (1.432.149.563.926) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***10*** | ***5.964.211.881.956*** | ***3.126.138.704.190*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 6.059.369.483.008 | 3.198.243.987.626 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (95.157.601.052) | (72.105.283.436) |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***1.827.052.473.290*** | ***1.228.160.655.154*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 6.756.242.527 | 7.374.318.898 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 20 | 1.820.280.886.519 | 1.220.770.992.012 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 15.344.244 | 15.344.244 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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** | | **1.738.329.212.639** | **2.412.569.367.809** |
| ***210*** | ***I. Các khoản phải thu dài hạn*** | | ***28.561.091.830*** | ***699.217.384.607*** |
| 212 | 1. Trả trước cho người bán dài hạn | 7.2 | 8.992.991.435 | 1.975.899.091 |
| 215 | 2. Phải thu về cho vay dài hạn | 8 | 28.228.065.000 | 35.826.085.000 |
| 216 | 3. Phải thu dài hạn khác | 9 | 333.026.830 | 663.391.299.607 |
| 219 | 4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 7.2 | (8.992.991.435) | (1.975.899.091) |
| ***220*** | ***II. Tài sản cố định*** | | ***441.710.622.767*** | ***455.736.491.742*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 339.109.926.644 | 352.978.460.745 |
| 222 | Nguyên giá | | 1.249.632.988.381 | 1.193.179.556.036 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (910.523.061.737) | (840.201.095.291) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 14 | 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 | 15 | 101.888.608.099 | 101.513.336.151 |
| 228 | Nguyên giá | | 157.073.526.568 | 149.274.612.568 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (55.184.918.469) | (47.761.276.417) |
| ***230*** | ***III. Bất động sản đầu tư*** | ***16*** | ***308.156.881.069*** | ***330.672.171.792*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 347.829.730.770 | 368.287.669.263 |
| 232 | 2. Giá trị khấu hao lũy kế | | (39.672.849.701) | (37.615.497.471) |
| ***240*** | ***IV. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***49.745.110.267*** | ***114.539.975.347*** |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 17 | 49.745.110.267 | 114.539.975.347 |
| ***250*** | ***V. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***315.315.977.100*** | ***309.363.154.692*** |
| 252 | 1. Đầu tư vào các công ty liên kết | 18.1 | 2.435.459.641 | 2.455.495.623 |
| 253 | 2. Đầu tư vào đơn vị khác | 18.2 | 312.880.517.459 | 303.605.477.459 |
| 255 | 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 6.2 | - | 3.302.181.610 |
| ***260*** | ***VI. Tài sản dài hạn khác*** | | ***594.839.529.606*** | ***503.040.189.629*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 310.854.496.698 | 250.374.690.279 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 34.3 | 115.813.570.202 | 143.428.379.201 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 12 | 168.171.462.706 | 109.237.120.149 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **29.701.487.775.326** | **22.868.774.738.132** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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** | | **20.736.323.013.125** | **14.277.507.533.298** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***20.683.693.565.533*** | ***14.223.343.211.591*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19.1 | 7.534.364.408.337 | 6.161.311.960.211 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 19.2 | 4.813.970.237.551 | 2.387.486.645.926 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 36.421.751.025 | 84.304.596.856 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 4.471.477.027 | 4.254.495.000 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 21 | 3.570.550.846.201 | 3.123.008.869.872 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 22 | 4.322.154.360 | 5.356.768.812 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 23 | 1.473.241.576.686 | 629.255.388.841 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 24 | 2.984.145.681.710 | 1.519.195.776.810 |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 25 | 189.887.955.633 | 234.052.010.611 |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 26 | 72.317.477.003 | 75.116.698.652 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***52.629.447.592*** | ***54.164.321.707*** |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | 19.1 | 19.254.066.931 | - |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | | 231.000.000 | 227.000.000 |
| 338 | 3. Vay dài dạn | 24 | 2.826.000.000 | 21.116.688.705 |
| 341 | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 34.3 | 27.601.030.609 | 29.480.089.785 |
| 342 | 5. Dự phòng phải trả dài hạn | 25 | 2.717.350.052 | 3.340.543.217 |

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

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **8.965.164.762.201** | **8.591.267.204.834** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***27.1*** | ***8.965.164.762.201*** | ***8.591.267.204.834*** |
| 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) |
| 417 | 4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái | | 5.433.091.076 | 2.830.738.524 |
| 418 | 5. Quỹ đầu tư phát triển | | 4.419.168.700.873 | 4.419.168.700.873 |
| 421 | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 1.054.140.173.404 | 697.885.426.193 |
| *421a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *597.955.412.193* | *388.315.212.698* |
| *421b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này* | | *456.184.761.211* | *309.570.213.495* |
| 429 | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 560.262.546 | 533.134.942 |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **29.701.487.775.326** | **22.868.774.738.132** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

| Tô Thanh Sử | Trần Thị Thanh Vân | Nguyễn Văn Đua |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

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

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| 01 | **1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 28.1 | **24.884.629.649.283** | **21.045.175.037.120** |
| 02 | **2. Các khoản giảm trừ doanh thu** | 28.1 | **(98.556.855)** | **(16.266.742)** |
| 10 | **3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | 28.1 | **24.884.531.092.428** | **21.045.158.770.378** |
| 11 | **4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | 29 | **(24.069.388.803.441)** | **(20.332.643.665.141)** |
| 20 | **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **815.142.288.987** | **712.515.105.237** |
| 21 | **6. Doanh thu hoạt động tài chính** | 28.2 | **256.009.612.494** | **279.824.951.938** |
| 22 | **7. Chi phí tài chính** | 30 | **(205.279.530.585)** | **(104.946.612.923)** |
| *23* | *Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(142.904.534.520)* | *(91.542.154.308)* |
| 24 | **8. Phần lỗ trong công ty liên kết** | 18.1 | **(20.035.982)** | **(11.866.394)** |
| 25 | **9. Chi phí bán hàng** | | **(1.272.382.275)** | **(4.588.182)** |
| 26 | **10. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | 31 | **(331.352.351.831)** | **(580.878.265.015)** |
| 30 | **11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **533.227.600.808** | **306.498.724.661** |
| 31 | **12. Thu nhập khác** | 32 | **31.804.275.415** | **86.160.905.057** |
| 32 | **13. Chi phí khác** | 32 | **(13.020.711.276)** | **(6.097.599.087)** |
| 40 | **14. Lợi nhuận khác** | 32 | **18.783.564.139** | **80.063.305.970** |
| 50 | **15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **552.011.164.947** | **386.562.030.631** |
| 51 | **16. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | 34.1 | **(70.054.930.715)** | **(134.566.075.917)** |
| 52 | **17. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại** | 34.3 | **(25.744.345.417)** | **57.596.606.679** |
| 60 | **18. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **456.211.888.815** | **309.592.561.393** |

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (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* |
|---|---|---|---|---|
| **61** | **19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ** | | **456.184.761.211** | **309.570.213.495** |
| **62** | **20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát** | **27.1** | **27.127.604** | **22.347.898** |
| **70** | **21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **27.4** | **4.560** | **3.052** |
| **71** | **22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **27.4** | **4.560** | **3.052** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

| Tô Thanh Sử | Trần Thị Thanh Vân | Nguyễn Văn Đua |
|---|---|---|
| Người lập | Kế toán trưởng | Phó Tổng Giám đốc |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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** | | **552.011.164.947** | **386.562.030.631** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản* | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 12, 13, 14, 15, 16 | 113.700.483.267 | 43.545.143.199 |
| 03 | (Hoàn nhập dự phòng) dự phòng | | (96.886.263.103) | 305.868.415.147 |
| 04 | Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | 514.341.291 | 1.656.218.200 |
| 05 | Lãi từ các hoạt động đầu tư | | (232.017.233.745) | (239.237.279.937) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 30 | 142.904.534.520 | 91.542.154.308 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **480.227.027.177** | **589.936.681.548** |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (4.069.015.624.461) | (1.557.986.436.619) |
| 10 | (Tăng) giảm hàng tồn kho | | (2.861.125.495.382) | 201.438.218.724 |
| 11 | Tăng các khoản phải trả | | 5.585.800.439.693 | 1.180.444.151.414 |
| 12 | Tăng chi phí trả trước | | (135.952.915.867) | (215.412.804.447) |
| 13 | Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh | | 135.788.978.148 | (5.875.427.674) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (166.109.617.817) | (86.731.239.765) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 20 | (117.853.292.053) | (80.057.767.488) |
| 17 | Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh | | (5.354.012.482) | (1.491.734.600) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh** | | **(1.153.594.513.044)** | **24.263.641.093** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi mua sắm tài sản cố định | | (466.850.456.718) | (550.623.295.257) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | | 270.064.920.706 | 23.905.675.698 |
| 23 | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay | | (3.519.425.526.266) | (3.630.490.274.707) |
| 24 | Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay | | 3.670.020.590.712 | 4.281.822.375.081 |
| 25 | Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (15.923.600.433) | (263.642.772.760) |
| 26 | Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | - | 64.845.065.784 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia | | 365.005.280.206 | 314.371.644.213 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | | **302.891.208.207** | **240.188.418.052** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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* |
|---|---|---|---|---|
| | **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 | | 6.319.011.078.424 | 3.977.839.043.965 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (4.881.897.695.565) | (3.920.924.240.113) |
| 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** | | **1.352.269.015.709** | **63.140.458.436** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm** | | **501.565.710.872** | **327.592.517.581** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **2.210.413.091.737** | **1.882.761.469.151** |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 334.086.144 | 59.105.005 |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **5** | **2.712.312.888.753** | **2.210.413.091.737** |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.995 người (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 2.398 người).

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức***

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn 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 và lắp đặt; cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy |
| 4 | Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1") | 100,00 | 99,54 | Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời, máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng |
| 5 | Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest") | 100,00 | 100,00 | Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Môi giới và kinh doanh bất động sản |
| 6 | Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact | 100,00 | 100,00 | Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam | Cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng |

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn 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)

***Cơ cấu tổ chức*** (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn 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 và lập trình máy vi tính |
| 17 | Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Đài Loan ("CTD Taiwan") | 100,00 | 100,00 | 11F, Số 336 Đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan | Cung cấp dịch vụ xây dựng |

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

### 2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

### 2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

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

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

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

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

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### *3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

### *3.2 Các khoản phải thu*

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

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

### *3.3 Hàng tồn kho*

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

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Hàng hóa và vật liệu xây dựng | - | Chi phí 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 hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

*Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

### 3.3 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

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

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

### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

### 3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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

### 3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

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

### *3.7 Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

### *3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

### *3.9 Thuê tài sản*

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

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

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

### 3.9 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

### 3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

### 3.11 *Chi phí trả trước*

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

### 3.12 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại*

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

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

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

### *3.13 Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

### *3.14 Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty con*

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào các công ty liên kết*

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

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

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

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

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

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

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

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

### *3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả*

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

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

### *3.17 Các khoản dự phòng*

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Hợp đồng bảo hành công trình*

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

*Hợp đồng có rủi ro lớn*

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

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

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

### 3.18 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.19 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

### 3.20 *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.

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

### *3.20 Vốn cổ phần* (tiếp theo)

***Cổ phiếu quỹ***

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

### *3.21 Phân chia lợi nhuận*

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

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

- *Quỹ đầu tư phát triển*

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

- *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

### *3.22 Ghi nhận doanh thu*

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

### *3.22 Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

*Tiền cho thuê*

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

*Doanh thu từ tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

### *3.23 Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; và

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

### 3.23 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

### 3.24 *Thông tin theo bộ phận*

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

### 3.25 *Các bên liên quan*

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

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

### *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, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh 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, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh 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, Tập đoàn đã hoàn tất thủ tục đăng ký kinh thành lập công ty con CTD KZ này.

### *4.6 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")*

Theo Quyết định số 2806/QĐ-CSH ngày 28 tháng 6 năm 2024 và Quyết định số 3103/QĐ-CSH ngày 31 tháng 3 năm 2025, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào CTD Materials từ 23.000.000.000 VND lên 51.000.000.000 VND. Vào ngày 15 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp và nâng tỷ lệ sở hữu tại CTD Materials kể từ ngày này.

### *4.7 Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")*

Theo Quyết định số 0204/QĐ-CSH/01 ngày 2 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn thông qua việc tăng vốn góp vào SCM từ 22.000.000.000 VND lên 30.000.000.000 VND. Vào ngày 16 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã hoàn thành việc tăng vốn góp tại SCM kể từ ngày này.

## 4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM (tiếp theo)

### *4.8 Mua Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")*

Vào ngày 3 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% vốn góp của Vsol, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập vào ngày 31 tháng 10 năm 2023 theo GCNĐKDN số 0318134397 do SKHĐT nay là STC Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 10 năm 2023 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Vsol là lập trình máy vi tính và sản xuất phần mềm.

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

| | *VND*<br>*Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua* |
|---|---|
| **Tài sản** | |
| Tiền và tương đương tiền | 351.439.567 |
| Các khoản phải thu | 5.077.802.814 |
| Tài sản cố định | 54.677.558 |
| Tài sản khác | 665.722.956 |
| | **6.149.642.895** |
| **Nợ phải trả** | |
| Nợ và vay | 16.500.000.000 |
| Phải trả người bán | 6.511.714.506 |
| Phải trả khác | 9.085.884.482 |
| | **32.097.598.988** |
| **Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm tính** | **(25.947.956.093)** |
| Cổ đông không kiểm soát | - |
| Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh | 37.947.956.093 |
| **Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán** | **12.000.000.000** |
| **Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con** | |
| Tiền thu về từ công ty con | 351.439.567 |
| Tiền chi để mua công ty con | (12.000.000.000) |
| **Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua** | **(11.648.560.433)** |

## 5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | - | 21.944.839 |
| Tiền gửi ngân hàng | 292.541.488.428 | 875.975.746.573 |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(*)* | 2.419.771.400.325 | 1.334.415.400.325 |
| **TỔNG CỘNG** | **2.712.312.888.753** | **2.210.413.091.737** |

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

## 6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

### 6.1 *Chứng khoán kinh doanh*

*VND*

| | *Số cuối năm* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* | *Giá gốc* | *Giá trị hợp lý* | *Dự phòng* |
| **Chứng chỉ quỹ** | | | | | | |
| Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30 | - | - | - | 39.989.950.000 | 40.326.000.000 | - |
| **Cổ phiếu** *(*)* | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Masan | 21.954.214.690 | 20.590.270.400 | (1.363.944.290) | 33.897.229.290 | 39.294.000.000 | - |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam | 16.689.024.752 | 20.396.880.000 | - | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Nhựa Bình Minh | 15.994.492.813 | 20.224.245.000 | - | 19.617.949.340 | 18.275.000.000 | (1.342.949.340) |
| Công ty Cổ phần Vận tải Xăng dầu VITACO | 12.158.492.313 | 9.601.250.000 | (2.557.242.313) | - | - | - |
| Các công ty khác | 52.836.365.448 | 54.094.896.000 | (882.146.024) | 161.916.439.534 | 194.145.513.907 | (1.364.972.122) |
| **TỔNG CỘNG** | **119.632.590.016** | **124.907.541.400** | **(4.803.332.627)** | **255.421.568.164** | **292.040.513.907** | **(2.707.921.462)** |

*(*)* Các khoản đầu tư chứng khoán trên được thực hiện theo Hợp đồng Ủy thác Đầu tư ký ngày 21 tháng 2 năm 2022 với Công ty TNHH Quản lý Quỹ Kim Việt Nam là bên nhận ủy thác.

## 6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN (tiếp theo)

### 6.2 *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn *(*)* | 1.474.389.527.295 | 1.615.198.266.011 |
| **Dài hạn** | | |
| Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn | - | 3.302.181.610 |

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

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

### 7.1 *Phải thu của khách hàng ngắn hạn*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Phải thu từ các bên khác | 14.778.239.056.350 | 12.204.134.419.452 |
| Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 35)* | *96.596.052.238* | *41.606.984.892* |
| **TỔNG CỘNG** | **14.874.835.108.588** | **12.245.741.404.344** |
| Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi | (1.244.435.428.744) | (1.355.498.601.232) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **13.630.399.679.844** | **10.890.242.803.112** |

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu của khách hàng ngắn hạn khó đòi trong năm:*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 1.355.498.601.232 | 1.064.212.342.920 |
| *Cộng:* Từ hợp nhất kinh doanh | 31.530.883.980 | 6.331.119.231 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | 123.666.498.324 | 325.777.152.185 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong năm | (266.260.554.792) | (40.822.013.104) |
| Số cuối năm | 1.244.435.428.744 | 1.355.498.601.232 |

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

### 7.2 *Trả trước cho người bán*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.593.575.470.169** | **940.479.091.028** |
| Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng | 150.000.000.000 | 150.000.000.000 |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam | 79.447.989.681 | 97.422.924.574 |
| Các nhà cung cấp khác | 1.364.127.480.488 | 693.056.166.454 |
| **Dài hạn** | **8.992.991.435** | **1.975.899.091** |
| Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sao vàng Tây Đô | 8.992.991.435 | 1.975.899.091 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.602.568.461.604** | **942.454.990.119** |
| Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi | (8.992.991.435) | (1.975.899.091) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **1.593.575.470.169** | **940.479.091.028** |

*Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán khó đòi trong năm:*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 1.975.899.091 | 1.975.899.091 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | 7.017.092.344 | - |
| Số cuối năm | 8.992.991.435 | 1.975.899.091 |

## 7. PHẢI THU 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 | 142.834.773.259 | - |
| 4 | Các khách hàng khác | 953.538.380.145 | 638.825.616.711 | 314.712.763.434 | 1.494.463.188.620 | 607.054.015.940 | 887.409.172.680 |
| | **TỔNG CỘNG** | **1.559.148.192.178** | **1.244.435.428.744** | **314.712.763.434** | **2.242.907.773.912** | **1.355.498.601.232** | **887.409.172.680** |

## 8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Công ty TNHH Linktek Việt Nam *(*)* | 45.200.000.000 | 50.200.000.000 |
| Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)* | 39.126.002.782 | 28.173.915.000 |
| Khác | 928.288.098 | 5.766.500.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **85.254.290.880** | **84.140.415.000** |
| Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn | (45.200.000.000) | (50.200.000.000) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **40.054.290.880** | **33.940.415.000** |
| **Dài hạn** | | |
| Ông Mai Trung Tánh *(***)* | 21.967.200.000 | - |
| Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus *(**)* | 6.260.865.000 | 35.826.085.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **28.228.065.000** | **35.826.085.000** |

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

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

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

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 50.200.000.000 | 39.000.000.000 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | - | 14.500.000.000 |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong năm | (5.000.000.000) | (3.300.000.000) |
| Số cuối năm | 45.200.000.000 | 50.200.000.000 |

## 9. PHẢI THU KHÁC

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | | |
| Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh ("HĐHTKD") *(*)* | 461.461.386.185 | 51.860.795.429 |
| Tiền lãi phải thu | 58.532.681.805 | 49.442.788.140 |
| Ký quỹ, ký cược | 53.580.617.019 | 12.470.533.326 |
| Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên | 51.101.703.812 | 31.555.034.896 |
| Bên liên quan *(TM số 35)* | - | 9.372.243.427 |
| Khác | 7.619.648.716 | 23.778.081.654 |
| **TỔNG CỘNG** | **632.296.037.537** | **178.479.476.872** |
| Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi | (26.450.962.694) | (26.450.962.694) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **605.845.074.843** | **152.028.514.178** |
| **Dài hạn** | | |
| Ký quỹ, ký cược | 333.026.830 | 294.026.830 |
| HĐHTKD *(*)* | - | 438.636.635.277 |
| Đặt cọc tiền mua căn hộ dự án | - | 224.460.637.500 |
| **TỔNG CỘNG** | **333.026.830** | **663.391.299.607** |

*(*)* Đây là khoản tiền đầu tư vào Dự án Khu căn hộ Ngọc Lục Bảo ("The Emerald 68") theo HĐHTKD ký với Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong ngày 8 tháng 7 năm 2022. Theo quy định của HĐHTKD, Tập đoàn sẽ nhận được lợi nhuận hằng năm theo tỷ lệ vốn góp là 49%.

## 10. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 5.899.055.693.878 | 3.105.441.280.388 |
| Hàng hóa bất động sản | 100.917.647.806 | 66.152.052.669 |
| Khác | 59.396.141.324 | 26.650.654.569 |
| **TỔNG CỘNG** | **6.059.369.483.008** | **3.198.243.987.626** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (95.157.601.052) | (72.105.283.436) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **5.964.211.881.956** | **3.126.138.704.190** |

## 10. HÀNG TỒN KHO (tiếp theo)

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 72.105.283.436 | 68.073.152.239 |
| *Cộng:* Từ hợp nhất kinh doanh | 11.612.345.746 | 17.258.379.664 |
| *Cộng:* Dự phòng trích lập trong năm | 32.153.532.045 | - |
| *Trừ:* Hoàn nhập dự phòng trong năm | (20.713.560.175) | (13.226.248.467) |
| Số cuối năm | 95.157.601.052 | 72.105.283.436 |

## 11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **6.756.242.527** | **7.374.318.898** |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng | 5.421.053.101 | 6.464.370.251 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | - | 659.187.687 |
| Khác | 1.335.189.426 | 250.760.960 |
| **Dài hạn** | **310.854.496.698** | **250.374.690.279** |
| Tiền thuê đất trả trước dài hạn *(*)* | 169.581.810.559 | 178.451.156.022 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng | 108.679.054.731 | 37.553.088.866 |
| Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng | 15.088.118.790 | 28.127.227.883 |
| Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng | 9.145.735.392 | 4.865.946.539 |
| Khác | 8.359.777.226 | 1.377.270.969 |
| **TỔNG CỘNG** | **317.610.739.225** | **257.749.009.177** |

*(*)* Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24*.

## 12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

*VND*

| | *Sinh Nam* | *Vsol* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Số đầu năm | 112.599.686.118 | - | 112.599.686.118 |
| Tăng từ hợp nhất kinh doanh | 43.143.229.726 | 37.947.956.093 | 81.091.185.819 |
| Suy giảm giá trị lợi thế thương mại | (5.000.000.000) | - | (5.000.000.000) |
| Số cuối năm | 150.742.915.844 | 37.947.956.093 | 188.690.871.937 |
| **Phân bổ lũy kế:** | | | |
| Số đầu năm | (3.362.565.969) | - | (3.362.565.969) |
| Phân bổ trong năm | (16.210.743.535) | (946.099.727) | (17.156.843.262) |
| Số cuối năm | (19.573.309.504) | (946.099.727) | (20.519.409.231) |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Số đầu năm | 109.237.120.149 | - | 109.237.120.149 |
| Số cuối năm | 131.169.606.340 | 37.001.856.366 | 168.171.462.706 |

## 13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* | *Máy móc thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Thiết bị văn phòng* | *Khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | | |
| Số đầu năm | 249.453.841.819 | 848.824.994.270 | 42.300.956.236 | 51.949.854.218 | 649.909.493 | 1.193.179.556.036 |
| Mua mới | 322.183.200 | 40.657.332.003 | 1.539.036.364 | 9.056.127.201 | 70.598.000 | 51.645.276.768 |
| Phân loại lại | 19.336.372.693 | - | - | - | 1.121.565.800 | 20.457.938.493 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 13.407.626.250 | - | - | - | - | 13.407.626.250 |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | 65.000.000 | - | 65.000.000 |
| Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi | - | - | 14.322.162 | - | - | 14.322.162 |
| Thanh lý | (14.453.354.922) | (10.621.626.793) | (1.658.906.593) | (362.952.727) | (1.191.565.800) | (28.288.406.835) |
| Xóa sổ | - | - | - | (595.231.568) | (253.092.925) | (848.324.493) |
| Số cuối năm | 268.066.669.040 | 878.860.699.480 | 42.195.408.169 | 60.112.797.124 | 397.414.568 | 1.249.632.988.381 |
| *Trong đó:* | | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *71.918.598.637* | *335.404.513.215* | *33.925.911.371* | *35.966.446.990* | *326.816.568* | *477.542.286.781* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | | |
| Số đầu năm | (149.880.526.172) | (614.919.916.819) | (34.419.597.787) | (40.331.145.020) | (649.909.493) | (840.201.095.291) |
| Khấu hao trong năm | (10.056.379.402) | (60.520.693.395) | (2.822.018.403) | (6.970.004.433) | (77.715.595) | (80.446.811.228) |
| Phân loại lại | (5.637.552.008) | - | - | - | (410.675.665) | (6.048.227.673) |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh | - | - | - | (10.322.442) | - | (10.322.442) |
| Thanh lý | 3.448.561.477 | 10.535.248.677 | 433.333.333 | 362.952.727 | 554.974.171 | 15.335.070.385 |
| Xóa sổ | - | - | - | 595.231.568 | 253.092.944 | 848.324.512 |
| Số cuối năm | (162.125.896.105) | (664.905.361.537) | (36.808.282.857) | (46.353.287.600) | (330.233.638) | (910.523.061.737) |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | | |
| Số đầu năm | 99.573.315.647 | 233.905.077.451 | 7.881.358.449 | 11.618.709.198 | - | 352.978.460.745 |
| Số cuối năm | 105.940.772.935 | 213.955.337.943 | 5.387.125.312 | 13.759.509.524 | 67.180.930 | 339.109.926.644 |

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24.*

## 14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Thiết bị văn phòng* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 2.663.034.106 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | |
| Số đầu năm | (1.418.339.260) |
| Hao mòn 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 |

## 15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

*VND*

| | *Quyền sử dụng đất* | *Phần mềm* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | |
| Số đầu năm | 94.881.924.366 | 54.392.688.202 | 149.274.612.568 |
| Mua mới | - | 7.833.914.000 | 7.833.914.000 |
| Thanh lý | - | (35.000.000) | (35.000.000) |
| Số cuối năm | 94.881.924.366 | 62.191.602.202 | 157.073.526.568 |
| *Trong đó:* | | | |
| *Đã hao mòn hết* | - | *31.058.035.002* | *31.058.035.002* |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | | | |
| Số đầu năm | (9.427.133.398) | (38.334.143.019) | (47.761.276.417) |
| Hao mòn trong năm | (611.073.710) | (6.847.568.342) | (7.458.642.052) |
| Thanh lý | - | 35.000.000 | 35.000.000 |
| Số cuối năm | (10.038.207.108) | (45.146.711.361) | (55.184.918.469) |
| **Giá trị còn lại:** | | | |
| Số đầu năm | 85.454.790.968 | 16.058.545.183 | 101.513.336.151 |
| Số cuối năm | 84.843.717.258 | 17.044.890.841 | 101.888.608.099 |

## 16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*VND*

| | *Tòa nhà văn phòng* | *Tài sản khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | |
| Số đầu năm | 349.667.305.354 | 18.620.363.909 | 368.287.669.263 |
| Phân loại lại | (20.457.938.493) | - | (20.457.938.493) |
| Số cuối năm | 329.209.366.861 | 18.620.363.909 | 347.829.730.770 |
| **Giá trị khấu hao lũy kế** | | | |
| Số đầu năm | (29.717.677.130) | (7.897.820.341) | (37.615.497.471) |
| Khấu hao trong năm | (7.546.431.447) | (559.148.456) | (8.105.579.903) |
| Phân loại lại | 6.048.227.673 | - | 6.048.227.673 |
| Số cuối năm | (31.215.880.904) | (8.456.968.797) | (39.672.849.701) |
| **Giá trị còn lại** | | | |
| Số đầu năm | 319.949.628.224 | 10.722.543.568 | 330.672.171.792 |
| Số cuối năm | 297.993.485.957 | 10.163.395.112 | 308.156.881.069 |

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

## 17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Các dự án bất động sản | 25.770.280.002 | 65.044.150.898 |
| Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA | 16.862.936.726 | 13.220.829.726 |
| Khác | 7.111.893.539 | 36.274.994.723 |
| **TỔNG CỘNG** | **49.745.110.267** | **114.539.975.347** |

## 18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

### *18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết*

| *Tên công ty* | *Lĩnh vực kinh doanh* | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | *% sở hữu* | *Giá trị VND* | *% sở hữu* | *Giá trị VND* |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC") | Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp | 42,36 | - | 42,36 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons") | Kinh doanh bất động sản, xây dựng | 31,00 | 2.435.459.641 | 31,00 | 2.455.495.623 |
| Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng") | Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án | 36,00 | - | 36,00 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | | **2.435.459.641** | | **2.455.495.623** |

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

| | *FCC* | *Quảng Trọng* | *Hiteccons* | *VND Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| **Giá trị đầu tư** | | | | |
| Số đầu năm và cuối năm | 159.600.000.000 | 18.000.000.000 | 2.790.000.000 | 180.390.000.000 |
| **Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết** | | | | |
| Số đầu năm | (159.600.000.000) | (18.000.000.000) | (334.504.377) | (177.934.504.377) |
| Phần lỗ từ các công ty liên kết trong năm | - | - | (20.035.982) | (20.035.982) |
| Số cuối năm | (159.600.000.000) | (18.000.000.000) | (354.540.359) | (177.954.540.359) |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Số đầu năm | - | - | 2.455.495.623 | 2.455.495.623 |
| Số cuối năm | - | - | 2.435.459.641 | 2.435.459.641 |

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

### 18.2. *Đầu tư vào đơn vị khác*

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

| | *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 | 303.605.477.459 | 14,43 | 303.605.477.459 |
| Khác | 19,00 | 9.275.040.000 | - | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **312.880.517.459** | | **303.605.477.459** |

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

### 19.1 *Phải trả người bán*

*VND*

| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* | *Giá trị* | *Số có khả năng trả nợ* |
| **Ngắn hạn** | | | | |
| Công ty TNHH Shinryo Việt Nam | 659.654.785.227 | 659.654.785.227 | 596.305.159.505 | 596.305.159.505 |
| Các bên liên quan *(TM số 35)* | 589.082.403 | 589.082.403 | - | - |
| Các nhà cung cấp khác | 6.874.120.540.707 | 6.874.120.540.707 | 5.565.006.800.706 | 5.565.006.800.706 |
| **TỔNG CỘNG** | **7.534.364.408.337** | **7.534.364.408.337** | **6.161.311.960.211** | **6.161.311.960.211** |
| **Dài hạn** | | | | |
| Các nhà cung cấp khác | 19.254.066.931 | 19.254.066.931 | - | - |

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

### *19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

*VND*

| | *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 |
| Bên liên quan *(TM số 35)* | 3.534.058.685 | 57.055.825.617 |
| Công ty TNHH Riviera Point | - | 305.333.399.621 |
| Các khách hàng khác | 4.189.659.958.132 | 1.806.863.873.678 |
| **TỔNG CỘNG** | **4.813.970.237.551** | **2.387.486.645.926** |

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

*VND*

| | *Số đầu năm* | *Tăng từ hợp nhất kinh doanh* | *Tăng trong năm* | *Cấn trừ trong năm* | *Nộp trong năm* | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Phải thu** | | | | | | |
| Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") | 1.220.770.992.012 | 303.125.805 | 2.351.605.905.446 | (1.752.399.136.744) | - | 1.820.280.886.519 |
| Khác | 15.344.244 | - | 206.749.782 | - | (206.749.782) | 15.344.244 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.220.786.336.256** | **303.125.805** | **2.351.812.655.228** | **(1.752.399.136.744)** | **(206.749.782)** | **1.820.296.230.763** |
| **Phải nộp** | | | | | | |
| Thuế GTGT | - | - | 1.931.559.720.369 | (1.752.395.506.504) | (179.164.213.865) | - |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 75.819.722.989 | - | 70.054.930.715 | - | (117.853.292.053) | 28.021.361.651 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 8.279.491.885 | 1.914.670.385 | 95.315.071.856 | - | (97.139.822.530) | 8.369.411.596 |
| Khác | 205.381.982 | 24.696.923 | 479.699.762 | - | (678.800.889) | 30.977.778 |
| **TỔNG CỘNG** | **84.304.596.856** | **1.939.367.308** | **2.097.409.422.702** | **(1.752.395.506.504)** | **(394.836.129.337)** | **36.421.751.025** |

## 21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Chi phí phải trả các công trình xây dựng | 3.347.329.515.164 | 2.953.854.091.394 |
| Chi phí thưởng và thù lao nhân viên | 194.958.761.280 | 134.824.848.521 |
| Chi phí lãi vay | 2.253.310.216 | 25.458.393.513 |
| Khác | 26.009.259.541 | 8.871.536.444 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.570.550.846.201** | **3.123.008.869.872** |

## 22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê | 4.322.154.360 | 5.356.768.812 |

## 23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Phải trả bao thanh toán *(i)* | 1.098.227.362.241 | 601.080.152.643 |
| HĐHTKD *(*)* | 324.999.999.999 | - |
| Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên | 8.270.420.616 | 10.631.954.820 |
| Cổ tức phải trả | 606.658.825 | 534.341.975 |
| Các bên liên quan *(TM số 35)* | 23.266.710 | 30.019.875 |
| Khác | 41.113.868.295 | 16.978.919.528 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.473.241.576.686** | **629.255.388.841** |

*(i)* 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.

*(ii)* Đây là các khoản tiền Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong ứng trước theo Thỏa thuận số 16/2025/VBTT/LPG-CV ngày 25 tháng 4 năm 2025, liên quan đến HĐHTKD như đã thuyết minh tại *TM số 9*.

## 24. VAY

*VND*

| | *Số đầu năm* | *Tăng trong năm* | *Giảm trong năm* | *Phân loại lại* | *Từ hợp nhất kinh doanh* | *Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu* | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **1.519.195.776.810** | **6.319.011.078.424** | **(4.863.717.266.860)** | **110.260.000** | **8.500.000.000** | **1.045.833.336** | **2.984.145.681.710** |
| Vay ngân hàng ngắn hạn *(TM số 24.1)* | 1.082.940.250.146 | 6.315.466.374.314 | (4.422.805.646.860) | - | - | - | 2.975.600.977.600 |
| Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả | 5.301.360.000 | - | (5.411.620.000) | 110.260.000 | - | - | - |
| Vay ngắn hạn từ các bên khác *(TM số 24.2)* | - | 3.544.704.110 | (3.500.000.000) | - | 8.500.000.000 | - | 8.544.704.110 |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả | 430.954.166.664 | - | (432.000.000.000) | - | - | 1.045.833.336 | - |
| **Dài hạn** | **21.116.688.705** | **-** | **(18.180.428.705)** | **(110.260.000)** | **-** | **-** | **2.826.000.000** |
| Vay ngân hàng *(TM số 24.3)* | 21.116.688.705 | - | (18.180.428.705) | (110.260.000) | - | - | 2.826.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **1.540.312.465.515** | **6.319.011.078.424** | **(4.881.897.695.565)** | **-** | **8.500.000.000** | **1.045.833.336** | **2.986.971.681.710** |

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

### *24.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ các ngân hàng, với 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* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|
| | *VND* | |
| Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội ("MB") | 945.089.356.465 | *(i)* |
| Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB") | 614.941.735.853 | *(ii)* |
| Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB") | 487.293.980.368 | *(i)* |
| Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank") | 406.587.607.397 | *(ii)* |
| Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam) | 221.627.738.719 | *(i)* |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV") | 171.106.432.333 | *(ii)* |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank") | 77.775.977.499 | *(i)* |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB") | 51.178.148.966 | *(i)* |
| **TỔNG CỘNG** | **2.975.600.977.600** | |

## 24. VAY (tiếp theo)

### 24.2 *Các khoản vay các bên khác ngắn hạn*

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

| | *Số cuối năm* | *Kỳ hạn trả gốc* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|
| | *VND* | | |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn VNG | 5.000.000.000 | Ngày 31 tháng 7 năm 2025 | *(i)* |
| Ông Vũ Yên Thao | 3.544.704.110 | Ngày 30 tháng 6 năm 2026 | *(i)* |
| **TỔNG CỘNG** | **8.544.704.110** | | |

### 24.3 *Khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

| | *Số cuối năm* | *Kỳ hạn trả gốc* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|
| | *VND* | | |
| Ngân hàng TNHH Indovina | 2.826.000.000 | Ngày 31 tháng 5 năm 2030 | *(ii)* |

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

*(ii)* Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, các khoản vay này được đảm bảo bằng các tài sản sau:

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

## 25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **189.887.955.633** | **234.052.010.611** |
| Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn | 121.039.710.937 | 156.982.346.845 |
| Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng | 64.536.130.465 | 72.234.663.766 |
| Dự phòng khác | 4.312.114.231 | 4.835.000.000 |
| **Dài hạn** | **2.717.350.052** | **3.340.543.217** |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 2.717.350.052 | 3.340.543.217 |
| **TỔNG CỘNG** | **192.605.305.685** | **237.392.553.828** |

## 26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | 75.116.698.652 | 76.012.268.252 |
| Sử dụng quỹ trong năm | (2.799.221.649) | (895.569.600) |
| Số cuối năm | 72.317.477.003 | 75.116.698.652 |

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Cổ phiếu quỹ* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Chênh lệch tỷ giá hối đoái* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Lợi ích của cổ đông không kiểm soát* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Năm trước** | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 788.308.000.000 | 2.958.324.265.825 | (530.940.621.523) | 4.667.193.310.873 | - | 388.315.212.698 | 510.787.044 | 8.271.710.954.917 |
| Tăng vốn | 248.024.610.000 | - | - | (248.024.610.000) | - | - | - | - |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | 309.570.213.495 | 22.347.898 | 309.592.561.393 |
| Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động | - | (78.616.521.720) | 85.749.471.720 | - | - | - | - | 7.132.950.000 |
| Khác | - | - | - | - | 2.830.738.524 | - | - | 2.830.738.524 |
| Số cuối năm | 1.036.332.610.000 | 2.879.707.744.105 | (445.191.149.803) | 4.419.168.700.873 | 2.830.738.524 | 697.885.426.193 | 533.134.942 | 8.591.267.204.834 |
| **Năm nay** | | | | | | | | |
| Số đầu năm | 1.036.332.610.000 | 2.879.707.744.105 | (445.191.149.803) | 4.419.168.700.873 | 2.830.738.524 | 697.885.426.193 | 533.134.942 | 8.591.267.204.834 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | - | 456.184.761.211 | 27.127.604 | 456.211.888.815 |
| Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động *(*)* | - | (165.324.000.000) | 180.324.000.000 | - | - | - | - | 15.000.000.000 |
| Cổ tức công bố *(**)* | - | - | - | - | - | (99.930.014.000) | - | (99.930.014.000) |
| Khác | - | 13.330.000 | - | - | 2.602.352.552 | - | - | 2.615.682.552 |
| Số cuối năm | 1.036.332.610.000 | 2.714.397.074.105 | (264.867.149.803) | 4.419.168.700.873 | 5.433.091.076 | 1.054.140.173.404 | 560.262.546 | 8.965.164.762.201 |

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 27.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

*(*)* Theo Nghị quyết Hội Đồng Quản trị số 3/2025/NQ-HDQT ngày 1 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 6/2025/NQ-HDQT ngày 26 tháng 5 năm 2025 và số 10/2025/NQ-HDQT ngày 9 tháng 7 năm 2025, Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") với số lượng cổ phiếu quỹ phát hành là 1.500.000 cổ phiếu với mệnh giá phát hành là 10.000 đồng/ cổ phiếu.

*(**)* Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 02/2024/NQ-DHDCD ngày 19 tháng 10 năm 2024 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HDQT ngày 9 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn 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, Tập đoàn 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.

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| ***Vốn cổ phần đã góp*** | | |
| Số đầu năm | 1.036.332.610.000 | 788.308.000.000 |
| Tăng trong năm | - | 248.024.610.000 |
| Số cuối năm | 1.036.332.610.000 | 1.036.332.610.000 |
| ***Cổ tức*** | | |
| Cổ tức công bố | 99.930.014.000 | - |
| Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm | 99.857.697.150 | - |

### 27.3 *Cổ phiếu*

| | *Số lượng cổ phần* | |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Số lượng cổ phiếu được phép phát hành | 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* |

## 27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### *27.4 Lãi trên cổ phiếu*

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước (trình bày lại)* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận sau thuế TNDN của công ty mẹ | 456.184.761.211 | 309.570.213.495 |
| *Trừ:* Quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - |
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | 456.184.761.211 | 309.570.213.495 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu) (*)* | 100.041.278 | 101.430.014 |
| Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)* | 4.560 | 3.052 |

*(*)* Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho kỳ trước đã được điều chỉnh lại trong báo cáo tài chính hợp nhất cho năm này để phản ánh việc Tập đoàn thực hiện chào bán cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") như được đề cập ở *TM số 27.1*.

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

## 28. DOANH THU

### *28.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Tổng doanh thu** | **24.884.629.649.283** | **21.045.175.037.120** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu từ hoạt động xây dựng* | *24.499.187.044.556* | *21.011.532.843.065* |
| *Doanh thu bán hàng* | *296.215.954.919* | *-* |
| *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản* | *45.928.308.533* | *-* |
| *Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư* | *19.079.701.544* | *15.357.468.953* |
| *Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng* | *18.356.102.294* | *15.890.803.080* |
| *Doanh thu khác* | *5.862.537.437* | *2.393.922.022* |
| **Các khoản giảm trừ doanh thu** | | |
| *Giảm giá hàng bán* | *(98.556.855)* | *(16.266.742)* |
| **Doanh thu thuần** | **24.884.531.092.428** | **21.045.158.770.378** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)* | *24.499.088.487.701* | *21.011.516.576.323* |
| *Doanh thu bán hàng* | *296.215.954.919* | *-* |
| *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản* | *45.928.308.533* | *-* |
| *Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư* | *19.079.701.544* | *15.357.468.953* |
| *Doanh thu từ cho thuê thiết bị xây dựng* | *18.356.102.294* | *15.890.803.080* |
| *Doanh thu khác* | *5.862.537.437* | *2.393.922.022* |

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện | 24.144.445.729.339 | 20.859.755.342.258 |
| Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành | 354.642.758.362 | 151.761.234.065 |
| **TỔNG CỘNG** | **24.499.088.487.701** | **21.011.516.576.323** |
| Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến ngày cuối năm | 82.195.098.737.929 | 59.196.603.990.225 |

## 28. DOANH THU (tiếp theo)

### *28.2 Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 136.018.380.105 | 140.089.785.719 |
| Lãi chậm thanh toán | 60.078.409.777 | 49.637.160.303 |
| Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh | 44.243.954.171 | 33.067.142.789 |
| Lãi từ hoạt động cho vay | 11.881.685.159 | 46.594.692.297 |
| Lãi từ cổ tức | 2.860.000.000 | 2.860.000.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 927.183.282 | 2.081.507.830 |
| Khác | - | 5.494.663.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **256.009.612.494** | **279.824.951.938** |

## 29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn hoạt động xây dựng | 23.756.610.550.783 | 20.318.430.539.741 |
| Giá vốn bán hàng | 249.046.139.052 | - |
| Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản | 43.160.756.682 | - |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 12.110.785.837 | 6.166.083.763 |
| Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng | 6.586.261.980 | 6.425.293.980 |
| Giá vốn khác | 1.874.309.107 | 1.621.747.657 |
| **TỔNG CỘNG** | **24.069.388.803.441** | **20.332.643.665.141** |

## 30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 142.904.534.520 | 91.542.154.308 |
| Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh | 29.827.368.219 | 18.325.598.115 |
| Lãi chậm thanh toán | 27.687.557.449 | - |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái | 1.690.862.699 | 1.606.423.909 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư | (2.904.588.835) | (10.562.678.238) |
| Khác | 6.073.796.533 | 4.035.114.829 |
| **TỔNG CỘNG** | **205.279.530.585** | **104.946.612.923** |

## 31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 272.367.635.851 | 171.203.044.025 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 115.498.079.433 | 87.483.081.443 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn | 30.008.558.449 | 20.177.335.259 |
| (Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng | (135.064.608.280) | 250.835.362.341 |
| Khác | 48.542.686.378 | 51.179.441.947 |
| **TỔNG CỘNG** | **331.352.351.831** | **580.878.265.015** |

## 32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Thu nhập khác** | **31.804.275.415** | **86.160.905.057** |
| Thu nhập từ phạt và đền bù | 21.748.420.705 | 459.170.705 |
| Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình | 6.450.529.580 | 14.633.029.864 |
| Lãi từ thanh lý tài sản cố định | 515.985.155 | 12.214.229.942 |
| Lãi từ giao dịch mua giá rẻ | - | 57.608.160.760 |
| Khác | 3.089.339.975 | 1.246.313.786 |
| **Chi phí khác** | **(13.020.711.276)** | **(6.097.599.087)** |
| Chi phí dự phòng bảo hành công trình | (12.444.005.170) | (3.366.607.290) |
| Khác | (576.706.106) | (2.730.991.797) |
| **LỢI NHUẬN KHÁC** | **18.783.564.139** | **80.063.305.970** |

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 14.379.519.975.597 | 13.942.132.425.753 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 8.153.041.265.781 | 5.378.107.653.962 |
| Chi phí nhân viên | 1.220.183.458.178 | 1.007.583.194.911 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ | 292.295.850.259 | 189.049.552.422 |
| Chi phí mua hàng | 260.035.896.033 | - |
| Khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 12, 13, 14, 15 và 16)* | 113.700.483.267 | 101.262.848.262 |
| (Hoàn nhập dự phòng) chi phí dự phòng | (104.121.925.239) | 242.651.740.098 |
| Khác | 87.358.533.671 | 52.739.102.930 |
| **TỔNG CỘNG** | **24.402.013.537.547** | **20.913.526.518.338** |

## 34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

### *34.1 Chi phí thuế TNDN*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 68.608.268.559 | 132.399.716.376 |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 1.446.662.156 | 2.166.359.541 |
| | **70.054.930.715** | **134.566.075.917** |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 25.744.345.417 | (57.596.606.679) |
| **TỔNG CỘNG** | **95.799.276.132** | **76.969.469.238** |

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

### *34.1 Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | **552.011.164.947** | **386.562.030.631** |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn | 110.402.232.989 | 77.312.406.126 |
| *Các khoản điều chỉnh:* | | |
| Chi phí không được khấu trừ thuế | 4.176.920.104 | 8.063.424.042 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 1.446.662.156 | 2.166.359.541 |
| Lỗ chưa thực hiện | (19.389.250.689) | (9.009.623.387) |
| Phân bổ lợi thế thương mại | 1.879.059.176 | 105.462.237 |
| Lỗ từ các công ty liên kết | 4.007.196 | 2.373.279 |
| Thu nhập từ cổ tức | (2.720.354.800) | (1.670.932.600) |
| **Chi phí thuế TNDN** | **95.799.276.132** | **76.969.469.238** |

### *34.2 Thuế TNDN hiện hành*

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

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

### 34.3 *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

*VND*

| | *Bảng cân đối kế toán hợp nhất* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* | *Năm nay* | *Năm trước* |
| ***Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*** | | | | |
| Dự phòng phải thu khó đòi | 111.248.847.514 | 134.517.840.663 | (23.268.993.149) | 51.512.994.353 |
| Dự phòng công trình rủi ro lớn | 24.207.942.186 | 34.651.735.135 | (10.443.792.949) | 7.685.276.585 |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 18.857.049.363 | 11.212.061.090 | 7.644.988.273 | (5.649.187.695) |
| Dự phòng cho vay | 9.040.000.000 | 10.200.000.000 | (1.160.000.000) | 2.400.000.000 |
| Lợi nhuận chưa thực hiện | 827.653.714 | 1.208.765.733 | (381.112.019) | 1.861.944.588 |
| Dự phòng trợ cấp thôi việc | 525.779.210 | 607.917.244 | (82.138.034) | 154.299.167 |
| Chi phí phân bổ chưa thực hiện | 331.852.501 | 331.852.501 | - | (48.793.933) |
| Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons | (48.729.095.491) | (48.729.095.491) | - | - |
| Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | (490.790.507) | (496.121.314) | (3.264.787) | (331.418.117) |
| Dự phòng tổn thất đầu tư | (5.668.288) | (76.576.360) | 70.908.072 | - |
| Lỗ thuế chuyển sang các năm sau | - | - | - | (93.970.506) |
| | 115.813.570.202 | 143.428.379.201 | (27.623.404.593) | 57.491.144.442 |
| ***Thuế thu nhập hoãn lại phải trả*** | | | | |
| Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam | (27.601.030.609) | (29.480.089.785) | 1.879.059.176 | 105.462.237 |
| ***Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần*** | ***88.212.539.593*** | ***113.948.289.416*** | | |
| ***(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại*** | | | ***(25.744.345.417)*** | ***57.596.606.679*** |

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

### *34.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau*

Tập đoàn được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Công ty mẹ và các công ty con có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 43.669.481.098 VND (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 42.911.928.188 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong trong tương lai. Chi tiết như sau:

*VND*

| *Năm phát sinh* | *Có thể chuyển lỗ đến năm* | *Lỗ tính thuế (*)* | *Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Không được chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 6 năm 2025* | *Chưa chuyển lỗ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025* |
|---|---|---|---|---|---|
| 2021 | 2026 | 1.663.187 | - | - | 1.663.187 |
| 2022 | 2027 | 9.789.349 | - | - | 9.789.349 |
| 2023 | 2028 | 100.846.758 | (94.637.580) | - | 6.209.178 |
| 2024 | 2029 | 31.700.083.081 | (20.119.043.965) | - | 11.581.039.116 |
| 2024 | Không xác định | 11.158.143.939 | - | - | 11.158.143.939 |
| 2025 | 2030 | 2.879.101.954 | - | - | 2.879.101.954 |
| 2025 | Không xác định | 18.033.534.375 | - | - | 18.033.534.375 |
| **TỔNG CỘNG** | | **63.883.162.643** | **(20.213.681.545)** | **-** | **43.669.481.098** |

*(*)* Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

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

## 35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 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<br>KIM Vietnam Growth Equity Fund<br>TMAM Vietnam Equity Mother Fund<br>KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund<br>KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund<br>KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)<br>KITMC Worldwide China Vietnam Fund | Nhóm 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 Bất động sản Ladona ("Ladona") | Bên liên quan của cổ đông lớn |
| Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự chủ chốt |

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

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|
| Ladona | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 594.337.115.123 | 465.984.987.173 |
| | Chi phí tiện ích | 545.446.671 | - |
| Kusto | Cho thuê văn phòng | 100.159.635 | - |
| Kusto Việt Nam | Cho thuê văn phòng | 22.360.557 | |

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | |
| Ladona | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 96.553.093.825 | 41.606.984.892 |
| Kusto Việt Nam | Cho thuê văn phòng | 42.731.716 | |
| Kusto | Cho thuê văn phòng | 226.697 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **96.596.052.238** | **41.606.984.892** |
| ***Phải trả người bán ngắn hạn*** | | | |
| Ladona | Chi phí tiện ích | 589.082.403 | - |
| ***Người mua trả tiền trước ngắn hạn*** | | | |
| Ladona | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 3.534.058.685 | 57.055.825.617 |
| ***Phải thu ngắn hạn khác*** | | | |
| Bà Vũ Hoài Thu | Tạm ứng | - | 9.372.243.427 |
| ***Phải trả ngắn hạn khác*** | | | |
| Kusto | Ký quỹ thuê văn phòng | 18.236.070 | 30.019.875 |
| Kusto Việt Nam | Ký quỹ thuê văn phòng | 5.030.640 | - |
| **TỔNG CỘNG** | | **23.266.710** | **30.019.875** |

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

*VND*

| *Tên* | *Chức vụ* | *Thu nhập* | |
|---|---|---|---|
| | | *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** |

## 36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

***Cam kết cho thuê hoạt động***

Tập đoàn 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 | 7.950.829.017 | 9.751.395.727 |
| Từ 1 đến 5 năm | 14.129.291.829 | 10.979.850.675 |
| **TỔNG CỘNG** | **22.080.120.846** | **20.731.246.402** |

***Các khoản cam kết góp vốn***

Tại thời điểm 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn 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** |

## 37. 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 Tập đoàn 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, Tập đoàn 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 hợp nhất của Tập đoàn.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

| | | |
|---|---|---|
| Tô Thanh Sử | 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.*