

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/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ **Vietnam Exchange/ Hochiminh Stock Exchange/ Hanoi Stock Exchange**

- 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
- Nội dung thông tin công bố/ **Contents of disclosure**:
 - Báo cáo tài chính riêng năm tài chính 2026 đã kiểm toán.
Audited separate financial statements for fiscal year 2026.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính 2026 đã kiểm toán.
Audited consolidated financial statements for fiscal year 2026.
 - Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với cùng kỳ năm 2025.
Explanation of the differences in profit after tax compared to the same period in 2025.
 - Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành trái phiếu ra công chúng đã kiểm toán.
Audited Report on the Use of Proceeds from the Public Bond Offering.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/09/2026 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/> This information was published on the company's website on 24 September 2026, 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.**

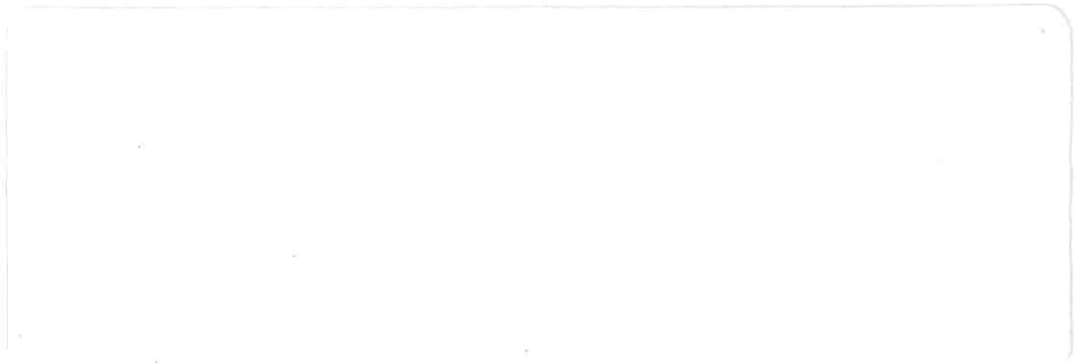
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
COTECCON
S

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:
Date: 2026.09.24 20:55:29+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.3

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



ĐINH THỊ HỒNG THẨM



EY

**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

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



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán riêng	6 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 56

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch
Ông Herwig Guido H. Van Hove	Thành viên
Ông Talgat Turumbayev	Thành viên
Ông Võ Hoàng Lâm	Thành viên
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên
Ông Tống Văn Nga	Thành viên độc lập
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên độc lập

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Gia Hoàng	Trưởng Ban	bổ nhiệm ngày 29 tháng 10 năm 2025
	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Trần Văn Thức	Trưởng Ban	miễn nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Zhaidarzhan Zatajev	Thành viên	
Ông Vũ Hoàng Nam	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên	miễn nhiệm ngày 20 tháng 10 năm 2025

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

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	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1	miễn nhiệm ngày 26 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	
Bà Nguyễn Trinh Thùy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính	

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 để ngày 24 tháng 9 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Hồng Sơn

Trợ lý Điều hành Giám đốc Tài chính

Người được ủy quyền

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 11658650/69498888

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons ("Công ty") được lập ngày 24 tháng 9 năm 2026 và được trình bày từ trang 6 đến trang 56, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		29.063.167.791.723	20.404.806.881.759
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	3.034.200.786.160	1.585.535.832.930
111	1. Tiền		392.933.619.292	125.535.832.930
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.641.267.166.868	1.460.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.844.071.111.347	1.020.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	1.844.071.111.347	1.020.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		13.957.101.902.039	12.081.072.635.119
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	12.655.349.639.597	11.309.050.691.546
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.829.132.301.460	1.428.786.523.506
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	350.000.000.000	117.654.455.474
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	175.570.347.002	258.155.216.263
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 9	(1.052.950.386.020)	(1.032.574.251.670)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.269.598.450.542	4.272.018.449.657
141	1. Hàng tồn kho		8.292.080.995.283	4.339.547.688.556
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(22.482.544.741)	(67.529.238.899)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.958.195.541.635	1.446.179.964.053
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	5.918.718.802	4.282.539.865
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	1.952.261.478.589	1.441.882.079.944
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		15.344.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.940.121.028.990	3.507.169.050.063
220	I. Tài sản cố định		359.821.914.673	248.209.854.236
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	263.578.311.931	162.641.701.265
222	Nguyên giá		919.559.458.645	765.788.237.071
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(655.981.146.714)	(603.146.535.806)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	179.481.203	712.088.024
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.483.552.903)	(1.950.946.082)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	96.064.121.539	84.856.064.947
228	Nguyên giá		139.832.922.740	123.507.138.740
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(43.768.801.201)	(38.651.073.793)
230	II. Bất động sản đầu tư	15	51.318.827.286	56.479.947.290
231	1. Nguyên giá		99.953.299.393	103.719.061.468
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(48.634.472.107)	(47.239.114.178)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		7.104.346.381	21.769.449.746
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	7.104.346.381	21.769.449.746
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	17	3.002.709.404.214	2.905.815.979.897
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.042.562.072.610	2.951.007.529.602
252	2. Đầu tư vào các công ty liên kết		177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư vào đơn vị khác		64.760.000.000	59.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(282.212.668.396)	(282.751.549.705)
260	V. Tài sản dài hạn khác		519.166.536.436	274.893.818.894
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	391.388.367.674	149.365.686.079
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	32.3	127.778.168.762	125.528.132.815
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		33.003.288.820.713	23.911.975.931.822

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		25.083.320.532.481	16.521.396.513.000
310	I. Nợ ngắn hạn		23.542.072.355.456	16.519.177.908.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	8.584.246.365.695	6.217.377.775.421
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18.2	8.313.047.596.198	4.047.430.519.339
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	173.089.949.029	38.195.454.985
314	4. Phải trả người lao động		-	304.033.577
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	2.927.393.334.138	2.714.643.108.390
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	21	218.108.996.789	980.936.761.451
320	7. Vay ngắn hạn	22	3.039.991.096.052	2.329.491.615.488
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	221.562.230.046	125.586.211.525
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	24	64.632.787.509	65.212.428.772
330	II. Nợ dài hạn		1.541.248.177.025	2.218.604.052
338	1. Vay dài hạn	22	1.538.981.661.808	-
342	2. Dự phòng phải trả dài hạn	23	2.266.515.217	2.218.604.052
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		7.919.968.288.232	7.390.579.418.822
410	I. Vốn chủ sở hữu	25.1	7.919.968.288.232	7.390.579.418.822
411	1. Vốn cổ phần		1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.714.397.074.105	2.714.397.074.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(264.867.149.803)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		3.102.382.031.543	3.206.314.091.543
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.227.791.662.387	698.402.792.977
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		596.972.778.977	384.099.170.092
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		630.818.883.410	314.303.622.885
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		33.003.288.820.713	23.911.975.931.822

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026



Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	29.581.735.872.370	19.330.378.685.964
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(28.321.146.139.126)	(18.696.447.648.738)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.260.589.733.244	633.931.037.226
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	234.668.916.549	157.238.930.134
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(278.924.039.037) (271.147.680.803)	(254.254.385.579) (119.776.552.920)
26	6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(421.644.965.906)	(140.804.079.184)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		794.689.644.850	396.111.502.597
31	8. Thu nhập khác	30	9.166.483.370	4.479.407.080
32	9. Chi phí khác	30	(6.374.227.437)	(32.738.611)
40	10. Lợi nhuận khác	30	2.792.255.933	4.446.668.469
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		797.481.900.783	400.558.171.066
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32.1	(168.913.053.320)	(43.743.056.789)
52	13. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	32.3	2.250.035.947	(42.511.491.392)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		630.818.883.410	314.303.622.885

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026


Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng




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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		797.481.900.783	400.558.171.066
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	31	60.304.771.382	61.753.467.299
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		86.831.127.624	(81.519.841.861)
04	(Lãi) Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(156.215.553)	496.442.612
05	Lãi từ các hoạt động đầu tư		(234.326.697.423)	(187.946.830.904)
06	Chi phí lãi vay	28	271.147.680.803	119.776.552.920
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		981.282.567.616	313.117.961.132
09	Tăng các khoản phải thu		(2.250.348.120.351)	(2.601.853.678.283)
10	Tăng hàng tồn kho		(3.952.533.306.727)	(2.305.151.840.264)
11	Tăng các khoản phải trả		6.013.040.797.961	4.132.440.269.832
12	Tăng chi phí trả trước		(243.658.860.532)	(69.689.456.650)
14	Tiền lãi vay đã trả		(215.167.964.040)	(137.462.011.656)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(39.296.116.459)	(62.117.647.967)
16	Tiền thu khác từ các hoạt động kinh doanh		646.906.337	-
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(1.284.572.600)	(5.320.699.482)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		292.681.331.205	(736.037.103.339)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(147.901.476.123)	(212.396.587.118)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		-	31.605.283.206
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(5.389.508.371.922)	(3.227.678.303.545)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		4.333.091.716.049	3.449.973.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(96.354.543.008)	(16.012.000.000)
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		310.289.230.065	143.286.579.416
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(990.383.444.939)	168.777.971.959
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ ESOPs		-	15.013.330.000
33	Tiền thu từ đi vay		11.882.005.764.812	5.397.478.978.830
34	Tiền trả nợ gốc vay		(9.634.360.525.801)	(4.364.652.352.775)
36	Cổ tức đã trả		(101.358.479.950)	(99.857.697.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		2.146.286.759.061	947.982.258.905

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		1.448.584.645.327	380.723.127.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.585.535.832.930	1.204.759.160.718
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		80.307.903	53.544.686
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	3.034.200.786.160	1.585.535.832.930

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026



Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 2.798 người (ngày 30 tháng 6 năm 2025: 1.785 người).

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 20 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
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
13	Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Đại lộ Mangilik EI, C3.2, Z05T3D8, Astana, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 20 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
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, lắp trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Đại lộ Robinson, #13-01, Thành phố House, Singapore	Cung cấp dịch vụ xây dựng
18	"Coteccons KZ" LLP ("KZ LLP")	100,00	100,00	151 Đường Mynbaeva, Văn phòng 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Coteccons Georgia Construction LLC ("CTD Georgia")	100,00	100,00	Georgia, Tbilisi, Mtatsminda District, Rustaveli Avenue, N37	Cung cấp dịch vụ xây dựng
20	Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam ("GEO")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng
21	Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	100,00	100,00	11F, Số 336 Đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan	Cung cấp dịch vụ xây dựng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại *Thuyết minh số 1* và *Thuyết minh số 17.1*. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 24 tháng 9 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

Hàng hóa và vật liệu xây dựng - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí xây dựng công trình - 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 thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	5 - 45 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 6 năm
Quyền sử dụng đất	49 năm
Phần mềm	2 - 10 năm

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.7 **Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

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

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

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 trong kỳ thanh lý.

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

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

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

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

3.9 **Thuê tài sản**

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

3.16 Trái phiếu phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp lãi suất thực tế trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- ▶ Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

3.18 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn cổ phần

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

Cổ phiếu quỹ

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

3.19 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

▶ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng hóa

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thông tin theo bộ phận

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

4.3 Phát hành thêm cổ phần tăng vốn

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG (tiếp theo)

4.4 Phát hành trái phiếu doanh nghiệp

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

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

4.5 Thành lập Văn phòng đại diện của Coteccons tại Trung Quốc

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng	392.933.619.292	125.535.832.930
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	2.641.267.166.868	1.460.000.000.000
TỔNG CỘNG	3.034.200.786.160	1.585.535.832.930

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

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.844.071.111.347	1.020.000.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 33)	114.040.381.233	154.282.729.989
Các khách hàng khác	12.541.309.258.364	11.154.767.961.557
TỔNG CỘNG	12.655.349.639.597	11.309.050.691.546
Dự phòng phải thu khách hàng khó đòi	(1.026.912.423.326)	(1.006.536.288.976)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.628.437.216.271	10.302.514.402.570

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.006.536.288.976	1.162.514.210.262
Trích lập dự phòng trong năm	148.714.561.162	39.842.413.543
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(128.338.426.812)	(195.820.334.829)
Số cuối năm	1.026.912.423.326	1.006.536.288.976

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên liên quan (TM số 33)	443.868.796.870	264.442.370.075
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 1 Mê Kông	204.024.182.859	70.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	1.181.239.321.731	1.094.344.153.431
TỔNG CỘNG	1.829.132.301.460	1.428.786.523.506

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm			Số đầu năm			VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	526.420.119.402	526.420.119.402	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-	
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
3	Các khách hàng khác	832.230.768.134	378.540.530.014	453.690.238.122	634.103.737.973	400.926.476.943	233.177.261.030	
	TỔNG CỘNG	1.480.602.661.446	1.026.912.423.326	453.690.238.122	1.239.713.550.006	1.006.536.288.976	233.177.261.030	

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Kết cấu Thép QH Plus	200.000.000.000	-
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	150.000.000.000	117.654.455.474
TỔNG CỘNG	350.000.000.000	117.654.455.474
Trong đó:		
Phải thu từ cho vay bên liên quan (TM số 33)	150.000.000.000	117.654.455.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi phải thu	76.830.261.683	51.798.622.143
Các bên liên quan (TM số 33)	54.737.205.732	155.869.876.099
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	25.907.330.213	27.946.241.210
Ký quỹ, ký cược	13.464.015.635	20.562.454.195
Khác	4.631.533.739	1.978.022.616
TỔNG CỘNG	175.570.347.002	258.155.216.263
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.037.962.694)	(26.037.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	149.532.384.308	232.117.253.569

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công trình xây dựng dở dang	8.291.629.539.364	4.338.133.770.698
Công cụ, dụng cụ	451.455.919	1.413.917.858
TỔNG CỘNG	8.292.080.995.283	4.339.547.688.556
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(22.482.544.741)	(67.529.238.899)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.269.598.450.542	4.272.018.449.657

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	67.529.238.899	56.007.913.774
Dự phòng trích lập trong năm	-	32.153.532.045
Hoàn nhập dự phòng trong năm	(45.046.694.158)	(20.632.206.920)
Số cuối năm	22.482.544.741	67.529.238.899

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	5.918.718.802	4.282.539.865
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.918.718.802	4.282.539.865
Dài hạn	391.388.367.674	149.365.686.079
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	358.760.559.137	108.325.502.805
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	32.627.808.537	41.040.183.274
TỔNG CỘNG	397.307.086.476	153.648.225.944

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	166.396.005.218	528.387.472.465	25.085.504.407	45.919.254.981	765.788.237.071
Mua mới	-	147.149.902.000	-	3.280.025.815	150.429.927.815
Phân loại lại (TM số 15)	3.765.762.075	-	-	-	3.765.762.075
Thanh lý	-	(424.468.316)	-	-	(424.468.316)
Số cuối năm	170.161.767.293	675.112.906.149	25.085.504.407	49.199.280.796	919.559.458.645
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	64.070.570.472	249.177.325.772	20.903.235.595	35.432.014.446	369.583.146.285
Giá trị khấu hao lũy kế					
Số đầu năm	(107.696.504.387)	(436.390.152.937)	(21.553.841.721)	(37.506.036.761)	(603.146.535.806)
Khấu hao trong năm	(3.644.079.558)	(42.241.564.950)	(697.119.512)	(4.785.535.600)	(51.368.299.620)
Phân loại lại (TM số 15)	(1.890.779.604)	-	-	-	(1.890.779.604)
Thanh lý	-	424.468.316	-	-	424.468.316
Số cuối năm	(113.231.363.549)	(478.207.249.571)	(22.250.961.233)	(42.291.572.361)	(655.981.146.714)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	58.699.500.831	91.997.319.528	3.531.662.686	8.413.218.220	162.641.701.265
Số cuối năm	56.930.403.744	196.905.656.578	2.834.543.174	6.907.708.435	263.578.311.931

Một số tài sản cố định của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam như được trình bày tại TM số 22.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Thiết bị văn phòng

Nguyên giá

Số đầu năm và số cuối năm	<u>2.663.034.106</u>
---------------------------	----------------------

Giá trị khấu hao lũy kế

Số đầu năm	(1.950.946.082)
Khấu hao trong năm	<u>(532.606.821)</u>
Số cuối năm	<u>(2.483.552.903)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	<u>712.088.024</u>
Số cuối năm	<u>179.481.203</u>

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

*Quyền sử
dụng đất*

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá

Số đầu năm	81.539.243.238	41.967.895.502	123.507.138.740
Chi phí xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành	<u>-</u>	<u>16.325.784.000</u>	<u>16.325.784.000</u>
Số cuối năm	<u>81.539.243.238</u>	<u>58.293.679.502</u>	<u>139.832.922.740</u>

Trong đó:

<i>Đã hao mòn hết</i>	-	22.495.296.502	22.495.296.502
-----------------------	---	----------------	----------------

Giá trị hao mòn lũy kế

Số đầu năm	(6.058.322.620)	(32.592.751.173)	(38.651.073.793)
Hao mòn trong năm	<u>(344.212.803)</u>	<u>(4.773.514.605)</u>	<u>(5.117.727.408)</u>
Số cuối năm	<u>(6.402.535.423)</u>	<u>(37.366.265.778)</u>	<u>(43.768.801.201)</u>

Giá trị còn lại

Số đầu năm	<u>75.480.920.618</u>	<u>9.375.144.329</u>	<u>84.856.064.947</u>
Số cuối năm	<u>75.136.707.815</u>	<u>20.927.413.724</u>	<u>96.064.121.539</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Số đầu năm	85.098.697.559	18.620.363.909	103.719.061.468
Phân loại lại (TM số 12)	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Số cuối năm	81.332.935.484	18.620.363.909	99.953.299.393
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(38.760.968.603)	(8.478.145.575)	(47.239.114.178)
Khấu hao trong năm	(2.541.286.488)	(744.851.045)	(3.286.137.533)
Phân loại lại (TM số 12)	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Số cuối năm	(39.411.475.487)	(9.222.996.620)	(48.634.472.107)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	46.337.728.956	10.142.218.334	56.479.947.290
Số cuối năm	41.921.459.997	9.397.367.289	51.318.827.286

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

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

		VND
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập từ cho thuê bất động sản đầu tư	22.003.552.385	19.566.669.229
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	(11.492.777.875)	(12.107.815.808)
	10.510.774.510	7.458.853.421

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Máy móc thiết bị xây dựng đang lắp đặt	1.972.680.000	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S/4HANA	537.152.726	16.862.936.726
Sửa chữa tòa nhà văn phòng	-	722.908.559
Khác	4.594.513.655	4.183.604.461
TỔNG CỘNG	7.104.346.381	21.769.449.746

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
				VND
Đầu tư vào các công ty con (Thuyết minh số 17.1)	3.042.562.072.610	(104.612.668.396)	2.951.007.529.602	(105.151.549.705)
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	64.760.000.000	-	59.960.000.000	-
GIÁ TRỊ THUẬN	3.284.922.072.610	(282.212.668.396)	3.188.567.529.602	(282.751.549.705)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc VND
Công ty TNHH Covestcons	100	1.872.000.000.000	100	1.872.000.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	100	638.348.360.000	100	638.348.360.000
Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam)	100	276.137.834.801	100	276.137.834.801
Cotecons Construction, Inc	100	123.715.000.000	100	123.715.000.000
Chi nhánh Cotecons Construction tại Đài Loan	100	65.270.665.808	100	21.012.000.000
Cotecons Construction KZ Ltd.	100	26.350.000.000	-	-
Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam	100	19.794.334.801	100	19.794.334.801
Cotecons Construction Singapore	100	14.221.440.000	-	-
Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam	100	6.724.437.200	-	-
TỔNG CỘNG		3.042.562.072.610		2.951.007.529.602
		(104.612.668.396)		(105.151.549.705)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

17.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tên công ty	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị
	%	VND	%	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	59.960.000.000	14,43	59.960.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	4,8	4.800.000.000	-	-
TỔNG CỘNG		64.760.000.000		59.960.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các bên liên quan (TM số 33)	2.086.294.069.430	2.086.294.069.430	1.168.998.403.247	1.168.998.403.247
Các nhà cung cấp khác	6.497.952.296.265	6.497.952.296.265	5.048.379.372.174	5.048.379.372.174
TỔNG CỘNG	8.584.246.365.695	8.584.246.365.695	6.217.377.775.421	6.217.377.775.421

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc	1.158.426.239.245	-
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	854.137.260.378	-
Các bên liên quan (TM số 33)	348.389	3.534.058.685
Các khách hàng khác	6.300.483.748.186	4.043.896.460.654
TỔNG CỘNG	8.313.047.596.198	4.047.430.519.339

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Cấn trừ trong năm	Nộp trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	1.441.882.079.944	2.593.450.123.185	(2.083.070.724.540)	-	1.952.261.478.589
Khác	15.344.244	3.572.611.296	-	(3.572.611.296)	15.344.244
TỔNG CỘNG	1.441.897.424.188	2.597.022.734.481	(2.083.070.724.540)	(3.572.611.296)	1.952.276.822.833
Phải nộp					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	34.026.151.857	168.913.053.320	-	(39.296.116.459)	163.643.088.718
Thuế thu nhập cá nhân	4.169.303.128	77.708.731.559	-	(72.431.174.376)	9.446.860.311
Thuế giá trị gia tăng	-	2.269.469.775.193	(2.083.070.724.540)	(186.399.050.653)	-
TỔNG CỘNG	38.195.454.985	2.516.091.560.072	(2.083.070.724.540)	(298.126.341.488)	173.089.949.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.602.085.192.293	2.570.950.906.553
Chi phí thưởng nhân viên	255.847.102.698	124.606.568.109
Chi phí lãi vay	56.136.033.623	1.992.220.221
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban kiểm soát	2.084.000.000	2.024.000.000
Khác	11.241.005.524	15.069.413.507
TỔNG CỘNG	2.927.393.334.138	2.714.643.108.390

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả hợp đồng bao thanh toán (*)	143.185.872.469	956.298.544.217
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	9.353.483.874	6.956.509.945
Nhận ký quỹ	1.613.173.509	2.735.571.909
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Các bên liên quan (TM số 33)	594.543.066	421.952.340
Khác	62.683.730.996	13.917.524.215
TỔNG CỘNG	218.108.996.789	980.936.761.451

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY NGẮN HẠN	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Phân bổ theo lãi suất thực	Số cuối năm	VND
Ngắn hạn	2.329.491.615.488	10.190.839.247.909	(9.583.020.272.981)	102.680.505.636	-	3.039.991.096.052	
Vay ngân hàng (TM số 22.1)	2.329.491.615.488	10.190.839.247.909	(9.583.020.272.981)	-	-	2.937.310.590.416	
Vay dài hạn đến hạn trả (TM số 22.2)	-	-	-	102.680.505.636	-	102.680.505.636	
Dài hạn	-	1.691.166.516.903	(51.340.252.820)	(102.680.505.636)	1.835.903.361	1.538.981.661.808	
Vay ngân hàng (TM số 22.2)	-	308.041.516.903	(51.340.252.820)	(102.680.505.636)	-	154.020.758.447	
Trái phiếu phát hành (TM số 22.3)	-	1.383.125.000.000	-	-	1.835.903.361	1.384.960.903.361	
TỔNG CỘNG	2.329.491.615.488	11.882.005.764.812	(9.634.360.525.801)	-	1.835.903.361	4.578.972.757.860	
22.1 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn							
Chi tiết các khoản vay tín chấp ngắn hạn từ các ngân hàng, với kỳ hạn trả gốc trong vòng một (1) năm và lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân tài trợ vốn lưu động, được trình bày như sau:							
							Số cuối năm
							VND
Ngân hàng TMCP Công Thương ("Vietinbank")							1.336.589.183.444
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")							944.726.076.780
Ngân hàng TMCP Quân đội ("MB")							338.542.554.491
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nam Sài Gòn ("VCB")							175.354.351.849
Ngân hàng TNHH Một thành viên HSBC (Việt Nam) ("HSBC")							106.653.309.661
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")							35.445.114.191
TỔNG CỘNG							2.937.310.590.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

	Số cuối năm VND	Kỳ hạn trả gốc	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	256.701.264.083	Ngày 27 tháng 11 năm 2028	Máy móc và thiết bị
Trong đó:			
- Vay dài hạn	154.020.758.447		
- Vay dài hạn đến hạn trả	102.680.505.636		

22.3 Trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành được trình bày như sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND Số đầu năm</i>
Ngắn hạn	221.562.230.046	125.586.211.525
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	150.672.986.745	82.496.642.568
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	70.889.243.301	43.089.568.957
Dài hạn	2.266.515.217	2.218.604.052
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.266.515.217	2.218.604.052
TỔNG CỘNG	223.828.745.263	127.804.815.577

24. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	<i>Năm nay</i>	<i>VND Năm trước</i>
Số đầu năm	65.212.428.772	68.011.650.421
Hoàn nhập quỹ trong năm	646.906.337	-
Sử dụng quỹ trong năm	(1.226.547.600)	(2.799.221.649)
Số cuối năm	64.632.787.509	65.212.428.772

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
						VND
Năm trước						
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	13.330.000
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)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	314.303.622.885	314.303.622.885
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
Năm nay						
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
Tăng vốn (*)	103.932.060.000	-	-	(103.932.060.000)	-	-
Cổ tức công bố (**)	-	-	-	-	(101.430.014.000)	(101.430.014.000)
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	630.818.883.410	630.818.883.410
Số cuối năm	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.102.382.031.543	1.227.791.662.387	7.919.968.288.232

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
Vốn tăng trong năm	103.932.060.000	-
Số cuối năm	1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	(101.430.014.000)	(99.930.014.000)
Cổ tức đã trả	(101.358.479.950)	(99.857.697.150)

25.3 Cổ phiếu

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ hoạt động xây dựng (*)	29.529.529.988.014	19.310.812.016.735
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	29.532.546.448	-
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	22.673.337.908	19.566.669.229
TỔNG CỘNG	29.581.735.872.370	19.330.378.685.964

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đang thực hiện	28.811.673.464.671	19.259.926.163.153
Doanh thu được ghi nhận của các hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	717.856.523.343	50.885.853.582
TỔNG CỘNG	29.529.529.988.014	19.310.812.016.735
Doanh thu thuần lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện đến thời điểm lập báo cáo tài chính riêng	73.292.033.587.613	68.313.839.956.354

26.2. Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi ngân hàng	174.489.936.384	90.659.906.645
Lãi chậm thanh toán	39.609.861.530	44.587.558.401
Lãi từ hoạt động cho vay	14.506.899.509	18.234.082.652
Lãi từ cổ tức	5.720.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	342.219.126	897.382.436
TỔNG CỘNG	234.668.916.549	157.238.930.134

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn hoạt động xây dựng	28.280.187.296.329	18.684.339.832.930
Giá vốn cung cấp dịch vụ	29.466.064.922	-
Giá vốn bất động sản đầu tư cho thuê	11.492.777.875	12.107.815.808
TỔNG CỘNG	28.321.146.139.126	18.696.447.648.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	271.147.680.803	119.776.552.920
Lỗ chênh lệch tỷ giá	315.239.543	592.892.169
(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(538.881.309)	105.151.549.705
Khác	8.000.000.000	28.733.390.785
TỔNG CỘNG	278.924.039.037	254.254.385.579

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	207.357.768.855	168.906.222.985
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	149.288.132.244	76.037.826.587
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	17.040.930.383	(155.465.565.442)
Khấu hao và hao mòn	7.419.828.568	9.824.205.833
Khác	40.538.305.856	41.501.389.221
TỔNG CỘNG	421.644.965.906	140.804.079.184

30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

		VND
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	9.166.483.370	4.479.407.080
Hoàn nhập chi phí dự phòng bảo hành công trình	6.662.789.749	750.479.037
Phạt do vi phạm hợp đồng	380.077.677	131.872.763
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	34.693.000	940.751.594
Khác	2.088.922.944	2.656.303.686
Chi phí khác	(6.374.227.437)	(32.738.611)
Chi phí phạt	(3.896.766.424)	(15.000.000)
Khác	(2.477.461.013)	(17.738.611)
LỢI NHUẬN KHÁC	2.792.255.933	4.446.668.469

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	15.219.110.052.215	11.041.266.249.530
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.819.019.078.639	6.875.336.251.740
Chi phí nhân viên	1.171.528.577.227	769.469.500.693
Chi phí công cụ, dụng cụ	393.088.787.171	203.390.434.880
Khấu hao và hao mòn		
(Thuyết minh số 12, 13, 14 và 15)	60.304.771.382	61.753.467.299
Chi phí dự phòng (hoàn nhập dự phòng)	17.040.930.383	(155.465.565.442)
Khác	62.698.908.015	41.501.389.220
TỔNG CỘNG	28.742.791.105.032	18.837.251.727.920

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	164.247.090.790	43.711.327.289
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.665.962.530	31.729.500
	168.913.053.320	43.743.056.789
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(2.250.035.947)	42.511.491.392
TỔNG CỘNG	166.663.017.373	86.254.548.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)

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

	Năm nay	VND Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	797.481.900.783	400.558.171.066
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Công ty	159.496.380.157	80.111.634.213
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được khấu trừ thuế	3.672.023.693	6.774.848.336
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	4.665.962.530	31.729.500
Lỗi do đánh giá lại tỷ giá của các khoản mục có gốc ngoại tệ	(27.349.007)	(91.663.868)
Cổ tức đã nhận	(1.144.000.000)	(572.000.000)
Thu nhập thuế TNDN	166.663.017.373	86.254.548.181

32.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

32.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	58.041.368.609	63.185.598.788	(5.144.230.177)	(33.997.020.992)
Dự phòng các khoản đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	-
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	30.134.597.347	16.499.328.512	13.635.268.833	(10.764.410.691)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.496.508.948	13.505.847.780	(9.009.338.832)	2.304.265.025
Chi phí trích trước	2.758.200.000	-	2.758.200.000	-
Dự phòng trợ cấp thôi việc	453.303.043	443.720.810	9.582.233	(83.384.867)
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(25.809.185)	(26.363.075)	553.890	29.060.133
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	127.778.168.762	125.528.132.815		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng			2.250.035.947	(42.511.491.392)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Kustocem Pte. Ltd.
 Công ty TNHH MTV Kinh doanh và Đầu tư Thành Công
 THE8TH PTE. Ltd.
 Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam
 KIM Vietnam Growth Equity Fund
 TMAM Vietnam Equity Mother Fund
 KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund
 KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund
 KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)
 KITMC Worldwide China Vietnam Fund
 Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")
 Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")
 Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")
 Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicorns ("Unicons")
 Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")
 Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")
 Công ty TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")
 Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")
 Công ty TNHH Cotecons Nest ("CTD Nest")
 Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")
 Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")
 Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")
 Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")
 Cotecons Construction Inc ("CTD Inc")
 Cotecons India Construction Private Limited ("CTD India")
 Cotecons Construction LLC ("CTD Saudi")
 Cotecons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")
 Cotecons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")
 Cotecons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")
 Chi nhánh Cotecons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")
 Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam ("GEO")
 Công ty TNHH VN Solutions ("Vsol")

Mối quan hệ

Cổ đồng lớn
Cổ đồng lớn
Cổ đồng lớn

Nhóm cổ đông lớn

[illegible]

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Danh sách các bên liên quan với Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau: (tiếp theo)

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm nay	Năm trước
VND			
Unicons	Chi phí xây dựng	3.280.467.047.783	457.011.158.415
	Chi phí thuê thiết bị	19.012.807.650	2.025.966.730
	Cho thuê văn phòng	5.572.645.628	5.580.307.616
	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	1.872.790.220	-
	Doanh thu khác	659.732.207	665.068.216
	Chi phí tiện ích	627.894.202	-
	Thu tiền cho vay	-	382.000.000.000
	Cho vay	-	282.000.000.000
	Lãi từ cho vay	-	14.804.383.563
	Thu chi hộ	-	138.498.185
Covestcons	Chi hộ phí phục vụ cho hoạt động mua bán, sáp nhập	1.224.437.200	-

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	<i>VND</i>
Sinh Nam	Cho vay	239.957.000.000		63.078.303.545
	Thu tiền nợ vay	207.611.455.474		5.373.000.000
	Chi phí xây dựng	33.145.301.058		82.480.325.852
	Lãi từ cho vay	7.334.790.180		3.199.348.404
	Cho thuê văn phòng	1.566.013.069		1.230.703.046
UGVN	Doanh thu tiện ích	267.477.757		-
	Giảm khoản vốn góp	-		5.000.000.000
	Chi phí xây dựng	68.679.223.096		374.622.698.313
	Cho thuê văn phòng	1.965.844.561		1.322.479.200
	Doanh thu dịch vụ	-		163.215.964
CTD Nest	Thu tiền theo thỏa thuận cán trừ công nợ	-		277.349.723.650
	Thu tiền từ chuyển nhượng bất động sản	-		33.626.656.440
CTD Materials	Chi phí xây dựng	139.440.316.768		34.854.867.079
	Doanh thu dịch vụ	3.516.513.506		36.070.788.676
	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng	1.369.966.838		-
	Cho vay	-		45.300.000.000
	Thu tiền cho vay	-		45.300.000.000
	Lãi từ cho vay	-		230.350.685

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
			<i>VND</i>
Kusto	Cho thuê văn phòng	187.734.087	100.159.635
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	34.552.713	22.360.557
Ladona	Doanh thu cung cấp dịch vụ xây dựng Chi phí tiện ích	130.646.509.096 -	594.337.115.123 545.446.671
CTD Taiwan	Góp vốn thành lập chi nhánh Doanh thu cung cấp dịch vụ hỗ trợ	44.258.665.808 26.016.032.942	21.012.000.000 -
CTD KZ	Góp vốn thành lập công ty con	26.350.000.000	-
GEO	Mua công ty con	6.724.437.200	-
CTD Sing	Góp vốn thành lập công ty con	14.221.440.000	-
VSOL	Cho thuê văn phòng	60.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	74.361.021.954	96.553.093.825	
CTD Taiwan	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ	26.030.315.366	-	
CTD Materials	Dịch vụ tiện ích	10.965.021.655	15.610.089.150	
Unicons	Cho thuê văn phòng, cho thuê thiết bị	1.645.965.449	41.510.078.764	
Sinh Nam	Doanh thu dịch vụ	1.020.459.989	557.855.834	
UGVN	Cho thuê văn phòng	9.641.375	8.654.003	
Kusto Việt Nam	Cho thuê văn phòng	7.762.999	226.697	
Kusto	Cho thuê văn phòng	192.446	42.731.716	
TỔNG CỘNG		114.040.381.233	154.282.729.989	
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Sinh Nam	Cho vay	150.000.000.000	117.654.455.474	
Ứng trước từ khách hàng ngắn hạn				
Kusto	Cho thuê văn phòng	348.389	-	
Ladona	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685	
TỔNG CỘNG		348.389	3.534.058.685	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>				
Unicons	Cung cấp dịch vụ xây dựng	411.857.046.596		251.364.557.811
Sinh Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng	15.763.475.728		6.891.198.637
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	8.339.228.896		6.186.613.627
VSOL	Cung cấp giải pháp phần mềm	7.909.045.650		-
TỔNG CỘNG		443.868.796.870		264.442.370.075
<i>Phải thu ngắn hạn khác</i>				
Covestcons	Lợi nhuận được phân phối	50.000.000.000		150.000.000.000
Sinh Nam	Lãi vay	2.857.739.721		3.851.911.903
CTD Nest	Phải thu từ cán trừ công nợ	1.879.466.011		1.879.466.011
Unicons	Thu hộ	-		138.498.185
TỔNG CỘNG		54.737.205.732		155.869.876.099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
VND			
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
Unicons	Chi phí xây dựng và thuê thiết bị	1.994.044.684.369	895.755.129.651
UGVN	Chi phí xây dựng	36.457.556.708	227.878.073.199
CTD Materials	Cung cấp dịch vụ xây dựng	31.951.869.026	16.301.738.235
Sinh Nam	Chi phí xây dựng	21.931.704.863	28.474.379.759
Covestcons	Chi hộ phí phục vụ cho hoạt động mua bán, sáp nhập	1.319.172.061	-
Ladona	Tiền ích xây dựng	589.082.403	589.082.403
TỔNG CỘNG		2.086.294.069.430	1.168.998.403.247
<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>			
UGVN	Ký quỹ thuê văn phòng	410.828.460	281.026.830
Sinh Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800
Kusto	Ký quỹ thuê văn phòng	50.895.360	18.236.070
Kusto Việt Nam	Ký quỹ thuê văn phòng	15.160.446	5.030.640
TỔNG CỘNG		594.543.066	421.952.340

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Thu nhập		VND
		Năm nay	Năm trước	
Ông Bolat Duisenov	Chủ tịch HĐQT	9.420.137.914	9.711.231.660	
Ông Nguyễn Văn Đua	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Tài chính đến ngày 26 tháng 4 năm 2026	7.420.081.667	3.875.090.040	
Ông Võ Hoàng Lâm	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 và Thành viên HĐQT	5.863.051.519	7.051.047.815	
Ông Nguyễn Chí Thiện	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 2	5.443.573.918	5.855.480.503	
Bà Nguyễn Trinh Thủy Trang	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Vận hành	5.137.454.346	5.290.035.559	
Ông Trần Ngọc Hải	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Khối Thương mại	4.518.961.519	4.691.904.045	
Ông Phạm Quang Vũ	Thành viên HĐQT	1.200.000.000	1.200.000.000	
Ông Vũ Hoàng Nam	Thành viên BKS từ ngày 20 tháng 10 năm 2025	637.562.500	-	
Ông Tống Văn Nga	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000	
Ông Tan Chin Tiong	Thành viên HĐQT	600.000.000	600.000.000	
Ông Ngụy Gia Hoàng	Trưởng BKS từ ngày 29 tháng 10 năm 2025	224.000.000	-	
Ông Zhaidarzhana Zatayev	Thành viên BKS	108.000.000	-	
Ông Trần Văn Thúc	Trưởng BKS kiêm Giám đốc Quản trị rủi ro, Tuân thủ và Kiểm toán nội bộ đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	80.000.000	1.347.243.963	
Ông Đoàn Phan Trung Kiên	Thành viên BKS đến ngày 20 tháng 10 năm 2025	32.000.000	96.000.000	
Ông Phạm Quân Lực	Phó Tổng Giám đốc đến ngày 17 tháng 10 năm 2024 Phó Tổng Giám đốc Coteccons Business Unit 1 đến ngày 25 tháng 9 năm 2025	-	3.664.122.447	
TỔNG CỘNG		41.284.823.383	43.982.156.032	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	16.234.017.796	14.125.526.427
Từ 1 đến 5 năm	19.721.847.267	29.815.218.489
TỔNG CỘNG	35.955.865.063	43.940.744.916

Các khoản cam kết góp vốn

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

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 9 năm 2026


Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


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

**GIẢI TRÌNH CHÊNH LỆCH LỢI NHUẬN SAU THUẾ
NĂM TÀI CHÍNH 2026 (Từ 01/07/2025 đến 30/06/2026)**

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 2026 (Từ 01/07/2025 đến 30/06/2026) so với năm 2025 (Từ 01/07/2024 đến 30/06/2025) như sau:

I. BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2025	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN	630.818.883.410	314.303.622.885	316.515.260.525	100,7%

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 2026 (Từ 01/07/2025 đến 30/06/2026) tăng 100,7% so với cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2025	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.581.735.872.370	19.330.378.685.964	10.251.357.186.406	53,0%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.260.589.733.244	633.931.037.226	626.658.696.018	98,9%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2026 đạt 29.581 tỷ đồng, tăng 53,0% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng gần 10.251 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp đạt 1.260 tỷ đồng, tăng 98,9% so với cùng kỳ, tương ứng với biên lợi nhuận gộp đạt 4,26%.

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 2026	Năm 2025	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế TNDN tăng	788.387.654.043	456.211.888.815	332.175.765.228	72,81%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính hợp nhất (đã kiểm toán) năm 2026 (Từ 01/07/2025 đến 30/06/2026) tăng 72,81% so với cùng năm 2025 chủ yếu là do ảnh hưởng của các chỉ tiêu sau:

Chỉ tiêu	Năm 2026	Năm 2025	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.339.621.317.795	24.884.531.092.428	9.455.090.225.367	38,00%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.445.893.909.484	815.142.288.987	630.751.620.497	77,38%
Thu nhập khác	208.589.567.712	31.804.275.415	176.785.292.297	555,85%

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ năm 2026 đạt 34.339 tỷ đồng, tăng 38,00% so với cùng kỳ năm trước, tương ứng mức tăng 9.455 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp đạt 1.445 tỷ đồng, tăng 77,38% so với cùng kỳ, tương ứng với biên lợi nhuận gộp đạt 4,21%.

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.

Ngoài ra, thu nhập khác của năm 2026 tăng 176 tỷ đồng, phần lớn đến từ tiền thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Nơi nhận:
Như trên;
Lưu VP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
TRỢ LÝ ĐIỀU HÀNH GD TÀI CHÍNH



NGUYỄN HỒNG SƠN