



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

RIÊNG

Quý 4/2026

Tháng 7/2026

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính riêng

Ngày 30 tháng 6 năm 2026

(Quý 4 năm 2026)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	7 - 45

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	30/6/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		29.118.433.435.025	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		14.012.367.545.342	12.081.072.635.119
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	12.710.615.282.900	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	7.3, 9	(1.052.950.386.020)	(1.032.574.251.670)
140	IV. Hàng tồn kho	10	8.269.598.450.541	4.272.018.449.657
141	1. Hàng tồn kho		8.292.080.995.282	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	19	15.344.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	30/6/2025
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 khấu hao 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		3.002.709.404.214	2.905.815.979.897
251	1. Đầu tư vào công ty con	17.1	3.042.562.072.610	2.951.007.529.602
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết	17.2	177.600.000.000	177.600.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.3	64.760.000.000	59.960.000.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17	(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 thuế thu nhập hoãn lại	31.3	127.778.168.762	125.528.132.815
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		33.058.554.464.015	23.911.975.931.822

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	30/6/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		25.138.586.175.783	16.521.396.513.000
310	I. Nợ ngắn hạn		23.597.337.998.758	16.519.177.908.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18.1	8.428.315.323.625	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	3.138.590.019.510	2.714.643.108.390
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	218.108.996.789	980.936.761.451
320	8. Vay ngắn hạn	22	3.039.991.096.052	2.329.491.615.488
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	23	221.562.230.046	125.586.211.525
322	10. 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	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		596.972.778.977	384.099.170.092
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		630.818.883.410	314.303.622.885
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		33.058.554.464.015	23.911.975.931.822



Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập



Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

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	Quý 4 năm 2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2026	Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/06/2025
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	9.443.997.939.233	6.607.105.850.912	29.581.735.872.370	19.330.378.685.964
11	2. Giá vốn hàng bán	27	(8.975.766.375.326)	(6.359.585.879.888)	(28.321.146.139.126)	(18.696.447.648.738)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		468.231.563.907	247.519.971.024	1.260.589.733.244	633.931.037.226
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	82.057.407.963	40.672.445.817	234.668.916.549	157.238.930.134
22	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	28	(100.242.693.388) (106.412.489.688)	(163.110.458.897) (30.181.493.337)	(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	(190.980.970.068)	28.457.213.482	(421.644.965.906)	(140.804.079.184)
30	7. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		259.065.308.414	153.539.171.426	794.689.644.850	396.111.502.597
31	8. Thu nhập khác	30	7.279.624.687	2.714.302.533	9.166.483.370	4.479.407.080
32	9. Chi phí khác	30	(21.297.186)	(17.638.727)	(6.374.227.437)	(32.738.611)
40	10. Lợi nhuận/(lỗ) khác	30	7.258.327.501	2.696.663.806	2.792.255.933	4.446.668.469
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		266.323.635.915	156.235.835.232	797.481.900.783	400.558.171.066
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(82.735.686.275)	(3.000.398.846)	(168.913.053.320)	(43.743.056.789)
52	13. Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại	31.3	27.366.677.409	(34.186.426.698)	2.250.035.947	(42.511.491.392)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		210.954.627.049	119.049.009.688	630.818.883.410	314.303.622.885

Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

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	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
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	12, 13, 14, 15	58.413.991.778	61.753.467.299
03	Các khoản dự phòng/(hoàn nhập)		87.296.873.625	(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 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		979.857.534.013	313.117.961.132
09	(Tăng)/ giảm các khoản phải thu		(2.305.613.763.654)	(2.601.853.678.283)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(3.952.533.306.726)	(2.305.151.840.264)
11	Tăng/(giảm) các khoản phải trả		6.067.840.695.262	4.132.440.269.832
12	(Tăng)/ giảm 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 hoạt động kinh doanh		646.906.337	-
17	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh		(1.284.572.600)	(5.320.699.482)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		290.790.551.601	(736.037.103.339)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(146.010.696.519)	(212.396.587.118)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	31.605.283.206
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.389.508.371.922)	(3.227.678.303.545)
24	Tiền thu hồi vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		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)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi và cổ tức được chia		310.289.230.065	143.286.579.416
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư		(988.492.665.335)	168.777.971.959

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	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	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 cho các cổ đông		(101.358.479.950)	(99.857.697.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động tài chính		2.146.286.759.061	947.982.258.905
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		1.448.584.645.327	380.723.127.526
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.585.535.832.930	1.204.759.160.718
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		80.307.903	53.544.686
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	3.034.200.786.160	1.585.535.832.930

Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong 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 06 năm 2025: 1.785 người).

Cơ cấu tổ chức

Công ty có 20 công ty con và 01 chi nhánh tại Đài Loan, trong đó:

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026:

TT	Tên công ty/chi nhánh ("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	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	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ 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, Khu phố 5, 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	▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

TT	Tên công ty/chi nhánh ("Tên viết tắt")	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
7	Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
8	Coteccons Construction Inc. ("CTD INC")	100,00	100,00	8 The Green Ste D street, City of Dover, Country of Kent	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Facade ("Sinh Nam")	100,00	100,00	Số 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore, Phường Bình Hòa, TP 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	Lầu 8, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP 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	▶ Xây dựng các loại công trình nhà ở
13	Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Đại lộ Mangilik El, C3.2, Z05T3D8, Astana, Cộng hòa Kazakhstan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

TT	Tên công ty/chi nhánh ("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 công trình
15	Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	99,00	99,00	Olympia Cyberspace, 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 công trình
16	Công ty TNHH VN Solutions ("VSOL")	100,00	100,00	Z06 Đường số 13, Phường Tân Thuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Sản xuất phần mềm, Lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	▶ Hoạt động xây dựng và nắm giữ tài sản
18	"Coteccons KZ" LLP ("KZ LLP")	100,00	100,00	151 đường Mynbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	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 Foundation 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 335 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 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)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 17.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số TT96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại các văn bản này, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026 vào ngày 30 tháng 07 năm 2026.

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 Tập đoàn.

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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.

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 hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa đất vào trạng thái sẵn sàng để sử dụng.

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.7 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc 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.

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

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.11 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.

Chi phí công cụ dụng cụ sử dụng cho các công trình xây dựng được phân bổ từ hai (2) đến ba (3) năm vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

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 phương pháp 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 năm.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng tính đến ngày lập bảng cân đối kế toán riêng theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 theo Luật Lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi niên độ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 48 của Bộ luật Lao động.

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

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

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, Tập đoàn ghi nhận các khoản suy giảm giá trị xảy ra đối với tài sản liên quan đến hợp đồng.

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán.
- ▶ 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.
- ▶ 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 doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

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

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

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

3.17 Cổ phiếu quỹ

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

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

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

3.18 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.19 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

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

3.19 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

Tiền 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

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

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

3.20 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế hoặc 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 hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Các bên liên quan

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

3.22 Thông tin theo bộ phận

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG

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

Theo Nghị quyết HĐQT số 17A/2025/NQ-HĐQT vào ngày 2 tháng 10 năm 2025, Công ty thành lập một công ty con mới là Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd tại Singapore với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến đầu tư và xây dựng. Vào ngày 30 tháng 06 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, Tập đoàn 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 chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp 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 toà nhà công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp.

4.3 Tăng vốn điều lệ được chấp thuận đợt 1

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

Vào ngày 21 tháng 01 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 104/QDSGDHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp thuận tăng vốn điều lệ từ 1.036.332.610.000 VND lên 1.087.036.510.000 VND. Vào ngày 13 tháng 2 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 với vốn điều lệ là 1.087.036.510.000 VND.

4.4 Tăng vốn điều lệ được chấp thuận đợt 2

Vào ngày 26 tháng 03 năm 2026, Nghị quyết từ Hội đồng quản trị của Công ty số 03/2026/NQ-HĐQT đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng 5.325.020 cổ phiếu tương đương 53.250.200.000 VND cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1.

Vào ngày 19 tháng 05 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được Quyết định số 446/QDSGDHCM 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 VND lên 1.140.264.670.000 VND. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 với vốn điều lệ là 1.140.264.670.000 VND.

4.5 Chào bán thành công 14.000.000 trái phiếu

Vào ngày 5 tháng 12 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 26/2025/NQ-HĐQT đã thông qua về việc phương án phát hành, sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 1.400.000.000 VND. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2026, Công ty 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.

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/6/2026	30/6/2025
Tiền gửi ngân hàng	392.933.619.292	125.535.832.930
Các khoản tương đương tiền (*)	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 NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	30/6/2026	30/6/2025
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 trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm và hưởng lãi suất áp dụng.

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

7.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	30/6/2026	30/6/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	12.710.615.282.900	11.309.050.691.546
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.026.912.423.326)	(1.006.536.288.976)
GIÁ TRỊ THUẦN	11.683.702.859.574	10.302.514.402.570

Trong đó:

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	114.040.381.233	154.282.729.989
--	-----------------	-----------------

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

	30/6/2026	30/6/2025
Số đầu kỳ	1.006.536.288.976	1.162.514.210.262
Trích lập trong kỳ	148.714.561.162	39.842.413.543
Hoàn nhập trong kỳ	(128.338.426.812)	(195.820.334.829)
Số cuối kỳ	1.026.912.423.326	1.006.536.288.976

7.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/6/2026	30/6/2025
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	443.868.796.870	264.442.370.075
Các nhà cung cấp khác	1.385.263.504.590	1.164.344.153.431
TỔNG CỘNG	1.829.132.301.460	1.428.786.523.506

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

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

7.3 Nợ xấu

VND

STT	Tên khách hàng	30/6/2026			30/6/2025		
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần
1	Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	526.420.119.402	526.420.119.402	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-
3	Các khách hàng khác	832.230.768.134	378.540.530.014	453.690.238.120	634.103.737.973	400.926.476.943	233.177.261.030
TỔNG CỘNG		1.480.602.661.446	1.026.912.423.326	453.690.238.120	1.239.713.550.006	1.006.536.288.976	233.177.261.030

8. PHẢI THU CHO VAY NGÂN HÀNG

VND

	30/6/2026	30/6/2025
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)		
Công ty Cổ phần Kết cấu thép QH Plus	150.000.000.000	117.654.455.474
	200.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	350.000.000.000	117.654.455.474

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

9. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Phải thu từ các bên liên quan (TM số 32)	54.737.205.732	155.869.876.099
Lãi phải thu	76.830.261.683	51.798.622.143
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
Phải thu 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 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

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Chi phí xây dựng công trình dở dang	8.292.080.995.282	4.339.547.688.556
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(22.482.544.741)	(67.529.238.899)
GIÁ TRỊ THUẦN	8.269.598.450.541	4.272.018.449.657

(*) Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/6/2026	VND 30/6/2025
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 phục vụ 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

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	VND Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 30/6/2025	166.396.005.218	528.387.472.465	25.085.504.407	45.919.254.981	765.788.237.071
Mua mới trong kỳ	-	147.149.902.000	-	3.280.025.815	150.429.927.815
Phân loại lại	3.765.762.075	-	-	-	3.765.762.075
Thanh lý, nhượng bán	-	(424.468.316)	-	-	(424.468.316)
Tại ngày 30/6/2026	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					
Tại ngày 30/6/2025	(107.696.504.387)	(436.390.152.937)	(21.553.841.721)	(37.506.036.761)	(603.146.535.806)
Khấu hao trong kỳ	(3.644.079.558)	(42.241.564.950)	(697.119.512)	(4.785.535.600)	(51.368.299.620)
Phân loại lại	(1.890.779.604)	-	-	-	(1.890.779.604)
Thanh lý, nhượng bán	-	424.468.316	-	-	424.468.316
Tại ngày 30/6/2026	(113.231.363.549)	(478.207.249.571)	(22.250.961.233)	(42.291.572.361)	(655.981.146.714)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 30/6/2025	58.699.500.831	91.997.319.528	3.531.662.686	8.413.218.220	162.641.701.265
Tại ngày 30/6/2026	56.930.403.744	196.905.656.578	2.834.543.174	6.907.708.435	263.578.311.931

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

Thiết bị, dụng cụ quản lý

Nguyên giá	
Tại ngày 30/6/2025 và 30/6/2026	<u>2.663.034.106</u>
Giá trị khấu hao lũy kế	
Tại ngày 30/6/2025	(1.950.946.082)
Khấu hao trong kỳ	(532.606.821)
Tại ngày 30/6/2026	<u>(2.483.552.903)</u>
Giá trị còn lại	
Tại ngày 30/6/2025	<u>712.088.024</u>
Tại ngày 30/6/2026	<u>179.481.203</u>

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá			
Tại ngày 30/6/2025	81.539.243.238	41.967.895.502	123.507.138.740
Mua mới trong kỳ	-	16.325.784.000	16.325.784.000
Tại ngày 30/6/2026	<u>81.539.243.238</u>	<u>58.293.679.502</u>	<u>139.832.922.740</u>
Trong đó			
Đã khấu hao hết	-	22.495.296.502	22.495.296.502
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 30/6/2025	(6.058.322.620)	(32.592.751.173)	(38.651.073.793)
Hao mòn trong kỳ	(344.212.803)	(4.773.514.605)	(5.117.727.408)
Tại ngày 30/6/2026	<u>(6.402.535.423)</u>	<u>(37.366.265.778)</u>	<u>(43.768.801.201)</u>
Giá trị còn lại			
Tại ngày 30/6/2025	<u>75.480.920.618</u>	<u>9.375.144.329</u>	<u>84.856.064.947</u>
Tại ngày 30/6/2026	<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)

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

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Toà nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 30/6/2025	85.098.697.559	18.620.363.909	103.719.061.468
và 30/6/2026			
Giảm do chuyển mục đích	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Tại ngày 30/06/2026	81.332.935.484	18.620.363.909	99.953.299.393
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã khấu hao hết</i>	1.035.754.546	-	1.035.754.546
Giá trị khấu hao lũy kế			
Tại ngày 30/6/2025	(38.760.968.603)	(8.478.145.575)	(47.239.114.178)
Khấu hao trong kỳ	(2.541.286.488)	(744.851.045)	(3.286.137.533)
Giảm do chuyển mục đích	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Tại ngày 30/6/2026	(39.411.475.487)	(9.222.996.620)	(48.634.472.107)
Giá trị còn lại			
Tại ngày 30/6/2025	46.337.728.956	10.142.218.334	56.479.947.290
Tại ngày 30/6/2026	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 trị thị trường và tình hình cho thuê thực tế, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	30/6/2026	30/6/2025
Máy móc thiết bị xây dựng	1.972.680.000	-
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP		
S4/HANA	-	16.862.936.726
Sửa chữa Văn phòng	-	722.908.559
Khác	5.131.666.381	4.183.604.461
TỔNG CỘNG	7.104.346.381	21.769.449.746

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	30/6/2026		30/6/2025		VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng	
Đầu tư vào công ty con, chi nhánh (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 công ty liên kết (Thuyết minh số 17.2)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	177.600.000.000	(177.600.000.000)	
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 17.3)	64.760.000.000	-	59.960.000.000	-	
GIÁ TRỊ THUẦN	3.284.922.072.610	(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	30/6/2026		30/6/2025		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư 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 Facade	100	276.137.834.801	(61.693.636.053)	100	276.137.834.801
Công ty TNHH Cơ và điện UG Việt Nam	100	19.794.334.801	-	100	19.794.334.801
Coteccons Construction, Inc	100	123.715.000.000	(38.305.932.107)	100	123.715.000.000
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan	100	65.270.665.808	-	100	21.012.000.000
Coteccons Construction KZ Ltd.	100	26.350.000.000	-		
Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam	100	6.724.437.200	(4.414.478.942)		
Coteccons Construction Singapore	100	14.221.440.000	(198.621.294)	100	-
TỔNG CỘNG		3.042.562.072.610	(104.612.668.396)		2.951.007.529.602
					(105.151.549.705)

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

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

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	30/6/2026			30/6/2025			VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá gốc đầu tư VND	Dự phòng 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	30/6/2026		30/6/2025		VND
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	59.960.000.000	14,43	59.960.000.000	
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	4,80	4.800.000.000	-	-	
TỔNG CỘNG		64.760.000.000		59.960.000.000	

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

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Các nhà cung cấp	8.428.315.323.625	6.217.377.775.421
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải trả các bên liên quan</i>		
<i>(Thuyết minh số 32)</i>	2.086.294.069.430	1.168.998.403.247

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	854.137.260.378	-
Các khách hàng khác	7.458.910.335.820	4.043.896.460.654
TỔNG CỘNG	8.313.047.596.198	4.047.430.519.339
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan trả tiền trước</i>		
<i>(Thuyết minh số 32)</i>	348.389	3.534.058.685

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

	30/6/2025	Phải nộp/ thu trong kỳ	Số đã cần trừ	Số đã nộp trong kỳ	VND 30/6/2026
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
Thuế nhập khẩu	15.344.244	3.572.611.296	-	(3.572.611.296)	15.344.244
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-	-
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)	-
Khác	-	266.845.713	-	(266.845.713)	-
TỔNG CỘNG	38.195.454.985	2.516.358.405.785	(2.083.070.724.540)	(298.393.187.201)	173.089.949.029

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	2.813.281.877.666	2.570.950.906.553
Trích trước chi phí lương thưởng	255.847.102.698	124.606.568.109
Chi phí lãi vay	56.136.033.623	1.992.220.221
Khác	13.325.005.523	17.093.413.507
TỔNG CỘNG	3.138.590.019.510	2.714.643.108.390

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Phải trả bao thanh toán (*)	143.185.872.469	956.298.544.217
Phải trả các đội xây dựng và công nhân viên	9.432.324.033	6.956.509.945
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Nhận ký quỹ	1.613.173.509	2.735.571.909
Phải trả khác	63.199.433.903	14.339.476.555
TỔNG CỘNG	218.108.996.789	980.936.761.451
<i>Trong đó:</i>		
Phải trả các Bên liên quan (Thuyết minh số 32)	594.543.066	421.952.340

(*) 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

VND

	30/6/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại từ dài hạn	Phân bổ theo lãi suất thực	30/6/2026
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	2.329.491.615.488	10.190.839.247.909	(9.583.020.272.981)		2.937.310.590.416	
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	-			102.680.505.636	-	102.680.505.636
TỔNG CỘNG	2.329.491.615.488	10.190.839.247.909	(9.583.020.272.981)	102.680.505.636	-	3.039.991.096.052
Dài hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	-	308.041.516.903	(51.340.252.820)	(102.680.505.636)	-	154.020.758.447
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	-	1.383.125.000.000	-	-	1.835.903.361	1.384.960.903.361
TỔNG CỘNG	-	1.691.166.516.903	(51.340.252.820)	(102.680.505.636)	1.835.903.361	1.538.981.661.808

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	30/6/2026
	VND
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	944.726.076.780
Ngân hàng TMCP Công Thương	1.336.589.183.444
Ngân hàng TMCP Quân đội	338.542.554.491
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	175.354.351.849
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	106.653.309.661
Ngân hàng TMCP BIDV	35.445.114.191
TỔNG CỘNG	2.937.310.590.416

Các khoản vay này không có tài sản đảm bảo, có thời hạn vay từ 3 - 6 tháng, và lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Ngân hàng	30/6/2026 VND	
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam	256.701.264.083	
Trong đó:		
Vay dài hạn	154.020.758.447	
Vay dài hạn đến hạn trả	102.680.505.636	
TỔNG CỘNG	256.701.264.083	

Khoản vay này có tài sản đảm bảo, có thời hạn vay 36 tháng, và lãi suất áp dụng theo từng lần giải ngân.

22.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Chi tiết khoản trái phiếu phát hành như sau:

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	VND 1.384.960.903.361	30/01/2029	%/năm 9,0	Tín 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			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

22.3 Phát hành trái phiếu dài hạn (tiếp theo)

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 lãi suất cố định 9% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 1.400.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 30 tháng 1 năm 2026. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 16.875.000.000 đồng và phân bổ lãi vay theo lãi suất thực trong năm là 1.835.903.361 đồng.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	30/6/2026	VND 30/6/2025
Ngắn hạn	221.562.230.046	125.586.211.525
Dự phòng công trình 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

	Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2026	VND 30/6/2025
Số đầu kỳ	65.212.428.772	68.011.650.421
Hoàn quỹ	646.906.337	-
Sử dụng quỹ	(1.226.547.600)	(2.799.221.649)
Số cuối kỳ	64.632.787.509	65.212.428.772

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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	VND
						Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Vào ngày 30/6/2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	3.206.314.091.543	484.029.184.092	7.161.192.479.937
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	13.330.000
Cổ tức công bố	-	-	-	-	(99.930.014.000)	(99.930.014.000)
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(165.324.000.000)	180.324.000.000	-	-	15.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	314.303.622.885	314.303.622.885
Vào ngày 30/6/2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026						
Vào ngày 30/6/2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
Tăng/(Giảm 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 kỳ	-	-	-	-	630.818.883.410	630.818.883.410
Vào ngày 30/6/2026	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 của Công ty số 23/2025/NQ-HĐQT ngày 14/11/2025 và số 03/2026/NQ-HĐQT ngày 26/03/2026, Công ty đã phê duyệt việc tăng vốn điều lệ từ nguồn quỹ đầu tư phát triển bằng việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1 với tổng số tiền là 103.932.060.000 đồng. Ngày 21/01/2026 và 19/05/2026, Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã chấp thuận việc tăng vốn điều lệ của Tập đoàn. Vào ngày 13 tháng 2 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 30 với vốn điều lệ là 1.087.036.510.000 VND. Vào ngày 26 tháng 5 năm 2026, Tập đoàn đã nhận được GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 31 với vốn điều lệ là 1.140.264.670.000 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
	30/6/2026	30/6/2025
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
Tăng vốn	103.932.060.000	-
Số cuối kỳ	<u>1.140.264.670.000</u>	<u>1.036.332.610.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức đã trả	(101.358.479.950)	(99.857.697.150)
Cổ tức công bố	(101.430.014.000)	(99.930.014.000)

25.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	30/6/2026	30/6/2025
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)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

26. DOANH THU

26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Doanh thu hoạt động xây dựng	9.424.157.195.862	6.602.667.718.159	29.529.529.988.014	19.310.812.016.735
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	7.046.678.248	4.438.132.753	22.673.337.908	19.566.669.229
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.794.065.123	-	29.532.546.448	-
DOANH THU THUẦN	9.443.997.939.233	6.607.105.850.912	29.581.735.872.370	19.330.378.685.964

26.2. Doanh thu hoạt động tài chính

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	53.576.642.979	17.588.071.300	174.489.936.384	90.659.906.645
Lãi từ tiền chậm trả	20.193.411.650	17.169.651.341	39.609.861.530	44.587.558.401
Lãi từ cho vay	8.395.765.122	5.730.341.073	14.506.899.509	18.234.082.652
Cổ tức được chia	-	-	5.720.000.000	2.860.000.000
Lãi từ chênh lệch tỷ giá	(108.411.788)	184.382.103	342.219.126	897.382.436
TỔNG CỘNG	82.057.407.963	40.672.445.817	234.668.916.549	157.238.930.134

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.959.587.634.230	6.356.119.127.805	28.280.187.296.329	18.684.339.832.930
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	3.451.157.397	3.466.752.083	11.492.777.875	12.107.815.808
Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.727.583.699	-	29.466.064.922	-
TỔNG CỘNG	8.975.766.375.326	6.359.585.879.888	28.321.146.139.126	18.696.447.648.738

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Lãi vay	106.412.489.688	30.181.493.337	271.147.680.803	119.776.552.920
Dự phòng tổn thất khoản đầu tư vào đơn vị khác	(6.179.947.805)	105.151.549.705	(538.881.309)	105.151.549.705
Chênh lệch tỷ giá	10.151.505	89.858.406	315.239.543	592.892.169
Khác	-	27.687.557.449	8.000.000.000	28.733.390.785
TỔNG CỘNG	100.242.693.388	163.110.458.897	278.924.039.037	254.254.385.579

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Chi phí nhân viên	53.218.941.971	52.672.499.131	207.357.768.855	168.906.222.985
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	61.381.021.002	22.622.267.514	149.288.132.244	76.037.826.587
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.025.288.472	2.100.282.674	7.419.828.568	9.824.205.833
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	60.326.327.963	(122.990.198.821)	17.040.930.383	(155.465.565.442)
Chi phí khác	14.029.390.660	17.137.936.020	40.538.305.856	41.501.389.221
TỔNG CỘNG	190.980.970.068	(28.457.213.482)	421.644.965.906	140.804.079.184

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Thu nhập khác	7.279.624.687	2.714.302.533	9.166.483.370	4.479.407.080
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	-	-	-	940.751.594
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.662.789.749	750.479.037	6.662.789.749	750.479.037
Thu từ tiền phạt	-	-	380.077.677	131.872.763
Khác	616.834.938	1.963.823.496	2.123.615.944	2.656.303.686
Chi phí khác	(21.297.186)	(17.638.727)	(6.374.227.437)	(32.738.611)
Tiền phạt, bồi thường	-	-	-	-
Khác	(21.297.186)	(17.638.727)	(6.374.227.437)	(32.738.611)
Lợi nhuận khác	7.258.327.501	2.696.663.806	2.792.255.933	4.446.668.469

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

31. 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	82.732.930.275	2.987.376.346	164.247.090.790	43.711.327.289
Điều chỉnh chi phí thuế trích (thừa)/thiếu kỳ trước	2.756.000	13.022.500	4.665.962.530	31.729.500
	82.735.686.275	3.000.398.846	168.913.053.320	43.743.056.789
Chi phí/ (Thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(27.366.677.409)	34.186.426.698	(2.250.035.947)	42.511.491.392
TỔNG CỘNG	55.369.008.866	37.186.825.544	166.663.017.373	86.254.548.181

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

	VND			
	Quý 04/2026 (Từ ngày 01/04/2026 đến ngày 30/06/2026)	Quý 04/2025 (Từ ngày 01/04/2025 đến ngày 30/06/2025)	Cho năm tài chính kết thúc ngày	
			30/06/2026	30/06/2025
Lợi nhuận kế toán trước thuế	266.323.635.915	156.235.835.232	797.481.900.783	400.558.171.066
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	53.264.727.183	31.247.167.046	159.496.380.157	80.111.634.213
Các khoản điều chỉnh:				
Thu nhập không chịu thuế	-		(1.144.000.000)	(572.000.000)
(Lãi)/lỗ đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	(15.799.746)	12.495.340	(27.349.007)	(91.663.868)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.756.000	13.022.500	4.665.962.530	31.729.500
Chi phí không được trừ	2.117.325.429	5.914.140.658	3.672.023.693	6.774.848.336
Chi phí thuế TNDN	55.369.008.866	37.186.825.544	166.663.017.373	86.254.548.181

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

31.2 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 báo cáo 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	<i>Bảng cân đối kế toán riêng</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng</i>	
	<i>30/06/2026</i>	<i>30/6/2025</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2026</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025</i>
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	58.041.368.609	63.185.598.788	(5.144.230.179)	(33.997.020.992)
Dự phòng tổn thất 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	13.635.268.835	(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
Dự phòng trợ cấp thôi việc	453.303.043	443.720.810	9.582.233	(83.384.867)
Chi phí trích trước	2.758.200.000	-	2.758.200.000	
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			2.250.035.947	(42.511.491.392)

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2026	VND 30/6/2025
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	3.292.241.486.099	457.011.158.415
		Chi phí Thuê thiết bị	19.397.035.187	2.025.966.730
		Chi phí tiện ích	627.894.202	-
		Doanh thu từ hoạt động xây dựng	1.872.790.220	-
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	5.572.645.628	5.580.307.616
		Doanh thu khác	659.732.207	665.068.216
		Chuyển tiền cho vay	-	282.000.000.000
		Thu tiền nợ vay	-	382.000.000.000
		Lãi từ cho vay	-	14.804.383.563
		Chi hộ	-	138.498.185
Covestcons	Công ty con	Chi hộ chi phí phục vụ cho hoạt động mua bán, sắp nhập	1.224.437.200	-
Sinh Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng	33.145.301.058	82.480.325.852
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	1.566.013.069	1.230.703.046
		Chuyển tiền cho vay	239.957.000.000	63.078.303.545
		Doanh thu tiện ích tại công trường	267.477.757	-
		Lãi từ cho vay	7.334.790.180	3.199.348.404
		Thu tiền nợ vay	207.611.455.474	5.373.000.000
		Giảm khoản vốn góp		5.000.000.000
UGVN	Công ty con	Chi phí xây dựng	68.679.223.096	374.622.698.313
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	1.965.844.561	1.322.479.200
		Doanh thu dịch vụ tiện ích	-	163.215.964

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ này và kỳ trước bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2026	VND 30/6/2025
CTD Nest	Công ty con	Thu tiền theo thỏa thuận cán trừ công nợ Thu tiền từ chuyển nhượng BĐS	- -	277.349.723.650 33.626.656.440
CTD Materials	Công ty con	Chi phí cung cấp vật tư xây dựng Doanh thu dịch vụ hỗ trợ Doanh thu từ hoạt động xây dựng Cho vay Thu tiền cho vay Lãi từ cho vay	139.440.316.768 3.516.513.506 1.369.966.838 - - -	34.854.867.079 36.070.788.676 - 45.300.000.000 45.300.000.000 230.350.685
Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam	Công ty con	Mua công ty con	6.724.437.200	-
Coteccons Construction Singapore	Công ty con	Góp vốn thành lập công ty con	14.221.440.000	-
Coteccons Construction KZ Ltd.	Công ty con	Góp vốn thành lập công ty con	26.350.000.000	-
CN Coteccons Construction tại Đài Loan	Chi nhánh	Tặng vốn góp Doanh thu dịch vụ hỗ trợ	44.258.665.808 26.016.032.942	21.012.000.000 -
Công ty TNHH VN Solutions	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	60.000.000	-
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	187.734.087	100.159.635
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	34.552.713	22.360.557
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng Chi phí tiện ích	130.646.509.096 -	594.337.115.123 545.446.671

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2026	VND 30/6/2025
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, thiết bị	1.645.965.449	41.510.078.764
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	74.361.021.954	96.553.093.825
CTD Materials	Công ty con	Dịch vụ tiện ích	10.965.021.655	15.610.089.150
Sinh Nam	Công ty con	Cho thuê văn phòng	1.020.459.989	557.855.834
UGVN	Công ty con	Cho thuê văn phòng	9.641.375	8.654.003
Kusto Group	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	192.446	42.731.716
CN Coteccons Construction tại Đài Loan	Chỉ nhánh	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ	26.030.315.366	-
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	7.762.999	226.697
			114.040.381.233	154.282.729.989
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685
Kusto Group	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	348.389	-
			348.389	3.534.058.685
Phải trả người bán ngắn hạn				
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và cho thuê thiết bị	1.994.044.684.369	895.755.129.651
UGVN	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	36.457.556.708	227.878.073.199
Sinh Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	21.931.704.863	28.474.379.759
CTD Materials	Công ty con	Cung cấp vật liệu xây dựng	31.951.869.026	16.301.738.235
Covestcons	Công ty con	Thu hộ chi hộ	1.319.172.061	
Ladona	Công ty con	Chi phí tiện ích	589.082.403	589.082.403
			2.086.294.069.430	1.168.998.403.247

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2026	30/6/2025
VND				
Phải thu ngắn hạn khác				
Covestcons	Công ty con	Cổ tức được chia	50.000.000.000	150.000.000.000
CTD Nest	Công ty con	Phải thu từ cấn trừ công nợ	1.879.466.011	1.879.466.011
Sinh Nam	Công ty con	Lãi vay	2.857.739.721	3.851.911.903
CN Coteccons tại Đài Loan	Công ty con	Thu hộ	-	138.498.185
			54.737.205.732	155.869.876.099
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Sinh Nam	Công ty con	Phải thu từ cho vay ngắn hạn	150.000.000.000	117.654.455.474
			150.000.000.000	117.654.455.474
Phải trả ngắn hạn khác				
UGVN	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	410.828.460	281.026.830
Sinh Nam	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800
Kusto Group	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	50.895.360	18.236.070
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	15.160.446	5.030.640
			594.543.066	421.952.340
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và cho thuê thiết bị	411.857.046.596	251.364.557.811
Sinh Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	15.763.475.728	6.891.198.637
CTD Materials	Công ty con	Cung cấp vật liệu xây dựng	8.339.228.896	6.186.613.627
Vsol	Công ty con	Cung cấp giải pháp phần mềm	7.909.045.650	-
			443.868.796.870	264.442.370.075

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

33. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2026

	Quý 4/2026 (Từ ngày 1/4/2026 đến ngày 30/6/2026)	Quý 4/2025 (Từ ngày 1/4/2025 đến ngày 30/6/2025)	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	210.954.627.049	119.049.009.688	91.905.617.361	77,20%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2026 tăng 77,20% so với Quý 4 năm 2025 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4/2026 (Từ ngày 1/4/2026 đến ngày 30/6/2026)	Quý 4/2025 (Từ ngày 1/4/2025 đến ngày 30/6/2025)	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	468.231.563.907	247.519.971.024	220.711.592.883	89,17%
Trong đó:				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	9.443.997.939.233	6.607.105.850.912	2.836.892.088.321	42,94%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 220,7 tỷ tương đương tăng 89,17% so với cùng kỳ năm trước. Lý do chính là doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 2.836 tỷ, tương đương tăng 42,94% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô lên chi phí giá vốn trong kỳ.

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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


Lê Nguyễn Thục Trinh
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng


Nguyễn Hồng Sơn
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

Ngày 30 tháng 7 năm 2026