

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

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

- 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 quản trị bán niên 2025/ Report on the semi-annual 2025 Corporate Governance (CG).
Bản cung cấp thông tin về quản trị bán niên 2025/ Provide information about the semi-annual 2025 CG of the Company.
 - Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2025 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Separate financial statements for Quarter 4/2025 and explanation of variances in the disclosures.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4/2025 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Consolidated financial statements for Quarter 4/2025 and explanation of variances in the disclosures.
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/07/2025 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn/> This information was published on the company's website on July 30th, 2025, as in the link <https://www.coteccons.vn/en/investor-relations/>.

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

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

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



ĐINH THỊ HỒNG THẨM



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

Quý 4/2025

Tháng 7/2025

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Quý 4 năm 2025)

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 48

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/6/2025	30/6/2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		27.845.053.113.356	20.456.205.370.323
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	2.712.312.888.753	2.210.413.091.737
111	1. Tiền		292.541.488.428	875.997.691.412
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.419.771.400.325	1.334.415.400.325
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.589.218.784.684	1.867.911.912.713
121	1. Chứng khoán kinh doanh	6.1	119.632.590.016	255.421.568.164
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	6.1	(4.803.332.627)	(2.707.921.462)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	1.474.389.527.295	1.615.198.266.011
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		16.018.893.374.725	12.023.581.006.529
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	15.315.170.875.728	12.245.741.404.344
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	1.593.575.470.169	940.479.091.028
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		488.018.268	6.890.183.211
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	85.254.290.880	84.140.415.000
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	307.296.037.538	178.479.476.872
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.282.891.317.858)	(1.432.149.563.926)
140	IV. Hàng tồn kho	10	5.697.575.591.904	3.126.138.704.190
141	1. Hàng tồn kho		5.828.890.069.862	3.198.243.987.626
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(131.314.477.958)	(72.105.283.436)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.827.052.473.290	1.228.160.655.154
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	6.756.242.527	7.374.318.898
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	1.820.280.886.519	1.220.770.992.012
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	15.344.244	15.344.244

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/6/2025	30/6/2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.738.834.769.636	2.412.569.367.809
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.561.091.830	699.217.384.607
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	1.975.899.091
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	28.228.065.000	35.826.085.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	333.026.830	663.391.299.607
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		(8.992.991.435)	(1.975.899.091)
220	I. Tài sản cố định		441.710.622.767	455.736.491.742
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	339.109.926.644	352.978.460.745
222	Nguyên giá		1.249.632.988.381	1.193.179.556.036
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(910.523.061.737)	(840.201.095.291)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	712.088.024	1.244.694.846
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.950.946.082)	(1.418.339.260)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	101.888.608.099	101.513.336.151
228	Nguyên giá		157.073.526.568	149.274.612.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.184.918.469)	(47.761.276.417)
230	II. Bất động sản đầu tư	16	308.156.881.069	330.672.171.792
231	1. Nguyên giá		347.829.730.770	368.287.669.263
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(39.672.849.701)	(37.615.497.471)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		49.745.110.267	114.539.975.347
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	49.745.110.267	114.539.975.347
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		315.315.977.100	309.363.154.692
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.435.459.641	2.455.495.623
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	312.880.517.459	303.605.477.459
254	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	3.302.181.610
260	V. Tài sản dài hạn khác		595.345.086.603	503.040.189.629
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	310.854.496.698	250.374.690.279
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	116.319.127.199	143.428.379.201
269	3. Lợi thế thương mại	12	168.171.462.706	109.237.120.149
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.583.887.882.992	22.868.774.738.132

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/6/2025	30/6/2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		20.621.070.042.220	14.277.507.533.298
310	I. Nợ ngắn hạn		20.587.694.661.559	14.223.343.211.591
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	7.553.618.475.268	6.161.311.960.211
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	4.810.650.640.030	2.387.486.645.926
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	36.340.577.665	84.304.596.856
314	4. Phải trả người lao động		4.471.477.027	4.254.495.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.780.588.029.455	3.123.008.869.872
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	7.641.751.881	5.356.768.812
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	1.148.241.576.687	629.255.388.841
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	2.984.145.681.710	1.519.195.776.810
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	189.678.974.833	234.052.010.611
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	72.317.477.003	75.116.698.652
330	II. Nợ dài hạn		33.375.380.661	54.164.321.707
337	1. Phải trả dài hạn khác		231.000.000	227.000.000
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	2.826.000.000	21.116.688.705
341	3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	27.601.030.609	29.480.089.785
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	25	2.717.350.052	3.340.543.217
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.962.817.840.772	8.591.267.204.834
410	I. -Vốn chủ sở hữu	27.1	8.962.817.840.772	8.591.267.204.834
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.714.397.074.105	2.879.707.744.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(445.191.149.803)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		5.433.091.076	2.830.738.524
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.419.168.700.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.051.793.251.975	697.885.426.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		612.075.156.670	388.315.212.698
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		439.718.095.305	309.570.213.495
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		560.262.546	533.134.942
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.583.887.882.992	22.868.774.738.132

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Cho kỳ kế toán năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	Cho kỳ kế toán năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	8.350.715.108.201	6.595.436.049.789	24.866.797.839.698	21.045.175.037.120
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(30.433.204)	(16.266.742)	(98.556.855)	(16.266.742)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	8.350.684.674.997	6.595.419.783.047	24.866.699.282.843	21.045.158.770.378
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(8.134.973.815.541)	(6.373.071.000.982)	(24.088.650.334.148)	(20.332.643.665.141)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		215.710.859.456	222.348.782.065	778.048.948.695	712.515.105.237
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	72.101.673.973	69.462.720.566	256.009.612.494	279.824.951.938
22	7. Chi phí tài chính	30	(87.454.944.707)	(30.392.242.701)	(205.279.530.585)	(104.946.612.923)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(39.349.649.589)	(25.031.975.995)	(142.904.534.520)	(91.542.154.308)
24	8. Lỗ từ công ty liên kết		(2.755.782)	(1.687.026)	(20.035.982)	(11.866.394)
25	9. Chi phí bán hàng		(207.010.272)	-	(1.272.382.275)	(4.588.182)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	22.409.179.857	(194.844.525.939)	(298.157.278.251)	(580.878.265.015)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		222.557.002.525	66.573.046.965	529.329.334.096	306.498.724.661
31	12. Thu nhập khác	32	9.664.951.586	9.736.948.040	32.768.890.341	86.160.905.057
32	13. Chi phí khác	32	(2.435.031.717)	(1.493.196.424)	(13.020.711.276)	(6.097.599.087)
40	14. Lợi nhuận khác	32	7.229.919.869	8.243.751.616	19.748.179.065	80.063.305.970
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		229.786.922.394	74.816.798.581	549.077.513.161	386.562.030.631
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	4.638.624.183	(47.950.775.506)	(69.973.757.355)	(134.566.075.917)
52	17. Thu nhập/(Chi phí) thuế TNDN hoãn lại	33.3	(38.203.245.836)	42.108.475.248	(25.238.788.420)	57.596.606.679
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		196.222.300.741	68.974.498.323	453.864.967.386	309.592.561.393
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		196.215.054.805	68.963.644.436	453.837.839.782	309.570.213.495
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		7.245.936	10.853.887	27.127.604	22.347.898
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.896	678	4.474	3.320

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm tài chính kết thúc ngày	
			30/6/2025	30/6/2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		549.077.513.161	386.562.030.631
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15, 16	113.700.483.267 (94.133.440.577)	43.545.143.199 305.868.415.147
03	Các khoản dự phòng			
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		514.341.291 (232.017.233.745)	1.656.218.200 (239.237.279.937)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư			
06	Chi phí lãi vay	30	142.904.534.520	91.542.154.308
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		480.046.197.917	589.936.681.548
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		(4.184.351.391.602)	(1.557.986.436.619)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(2.630.646.082.236)	201.438.218.724
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		5.470.846.514.711	1.180.444.151.414
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(135.952.915.867)	(215.412.804.447)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		135.788.978.148	(5.875.427.674)
14	Tiền lãi vay đã trả		(166.109.617.817)	(86.731.239.765)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(117.862.183.816)	(80.057.767.488)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(5.354.012.482)	(1.491.734.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh		(1.153.594.513.044)	24.263.641.093
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(466.850.456.718)	(550.623.295.257)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		270.064.920.706	23.905.675.698
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.519.425.526.266)	(3.630.490.274.707)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		3.670.020.590.712	4.281.822.375.081
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.923.600.433)	(263.642.772.760)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	64.845.065.784
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		365.005.280.206	314.371.644.213
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		302.891.208.207	240.188.418.052

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn chín tháng kể từ ngày	
			30/6/2025	30/6/2024
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		15.013.330.000	7.132.950.000
33	Tiền thu từ đi vay		6.273.711.078.424	3.977.839.043.965
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(4.836.597.695.565)	(3.920.924.240.113)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(907.295.416)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ	27.2	(99.857.697.150)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.352.269.015.709	63.140.458.436
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		501.565.710.872	327.592.517.581
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.210.413.091.737	1.882.761.469.151
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá quy đổi ngoại tệ		334.086.144	59.105.005
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	2.712.312.888.753	2.210.413.091.737

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đưa
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 ("Sở KH&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 kỳ của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng, kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 2.997 người (ngày 30 tháng 6 năm 2024: 2.398 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025, Tập đoàn sở hữu 9 công ty con trực tiếp, 7 công ty con gián tiếp và 1 chi nhánh tại nước ngoài, trong đó:

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B03-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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 2025:

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 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP 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 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP 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	236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP 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 Lê Văn Thịnh, khu phố 5, Phường Bình Trưng, TP 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 Cotecons Nest ("CTD Nest")	100,00	100,00	Số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP 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 Cotecons Future Impact	100,00	100,00	Số 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B03-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
8	Coteccons Construction Inc. ("CTD US")	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 Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	100,00	100,00	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 Ml, 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 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	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
13	Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")	100,00	100,00	Ground Floor, Levels 1 & 2, Building S4, Roshn Business Front, Airport Road, Riyadh, Kingdom of Saudi Arabia	▶ Xây dựng các loại công trình nhà ở

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B03-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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 KZ Ltd ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Mangilik El Ave., C3.2., Z05T3D8, Astana, Republic of Kazakhstan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
15	Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd ("CTD Cambodia")	100,00	100,00	House/Building No. H548, Street No. 371, Ta Lei, Dangkao, Dangkao, Phnom Penh, Kingdom of Cambodia	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình
16	Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	99,00	99,00	OlympiaCyberspace, 1st,3rd, office, No21/22, alandur rd, Guindy Industrial Estate, Chennai City Corporation, Chennai 600032, Tamil Nadu, Republic of India	▶ Xây dựng công trình
17	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, Tập đoàn 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 18*.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Các khoản phải thu

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

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.

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

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| Nguyên vật liệu, hàng hóa | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.6 Khấu hao và hao mòn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 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*

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

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

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

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

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.13 *Mua tài sản và hợp nhất kinh doanh*

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

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

3.14 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được hay lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Tập đoàn. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của chín 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 kinh doanh hợp nhất.

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

Chuyển đổi báo cáo tài chính của công ty con hoạt động ở nước ngoài

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.20 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.21 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

► *Quỹ đầu tư phát triển*

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

► *Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành và Cán bộ chủ chốt*

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 trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.22 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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 ước tính được 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

Doanh thu bán hàng 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.22 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận khi 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.

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

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

Tập đoàn chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi 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.

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

3.25 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Mua Công ty TNHH VN Solutions ("VSOL")

Vào ngày 3 tháng 4 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% vốn của VSOL, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập ngày 31/10/2023 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Số 0318134397 do sở kế hoạch đầu tư Tp Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 31 tháng 10 năm 2023 và các giấy điều chỉnh sau đó.

Lĩnh vực kinh doanh chính của VSOL là Lập trình máy vi tính, Sản xuất phần mềm, Lập trình máy vi tính

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

Giá trị hợp lý (tạm tính)
ghi nhận tại ngày mua
(*)

Tài sản

Tiền và tương đương tiền	351.439.567
Các khoản phải thu	5.077.802.814
Tài sản cố định	54.677.558
Tài sản khác	665.722.956
	6.149.642.895

Nợ phải trả

Nợ và vay	16.500.000.000
Phải trả người bán	6.511.714.506
Phải trả khác	9.085.884.482
	32.097.598.988

Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý

(25.947.956.093)

Cổ đông không kiểm soát

-

Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh

37.947.956.093

Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán

12.000.000.000

Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con

Tiền thu về từ công ty con	351.439.567
Tiền chi để mua công ty con	(12.000.000.000)
	(11.648.560.433)

Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua

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

Vào ngày 04 tháng 1 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập công ty con Coteccons India Construction Private Limited tại Ấn Độ.

4.3 Thành lập Chi nhánh của Coteccons tại Đài Loan

Theo Nghị quyết HĐQT số 18/2024/NQ-HDQT ký ngày 30/8/2024 về việc thành lập Chi nhánh của Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons tại Đài Loan với mục đích cung cấp dịch vụ xây dựng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

4. SỰ KIẾN QUAN TRỌNG TRONG KỲ (tiếp theo)

4.4 Thành lập Công ty con của Coteccons tại Ả Rập Xê Út

Vào ngày 15 tháng 2 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập công ty con Coteccons Construction LLC tại Ả Rập Xê Út.

4.5 Thành lập Công ty con của Coteccons tại Kazakhstan

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập công ty con Coteccons Construction KZ Ltd. tại Kazakhstan.

4.6 Thành lập Công ty con của Coteccons tại Campuchia

Vào ngày 29 tháng 5 năm 2025, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập công ty con Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. tại Campuchia.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Tiền mặt	-	21.944.839
Tiền gửi ngân hàng	292.541.488.428	875.975.746.573
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng	2.419.771.400.325	1.334.415.400.325
TỔNG CỘNG	<u>2.712.312.888.753</u>	<u>2.210.413.091.737</u>

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NGẮN HẠN

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	30/6/2025			30/6/2024			VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	
Chứng chỉ quỹ (i)							
Chứng chỉ Quỹ ETF KIM GROWTH VN30	119.632.590.016	114.829.257.389	(4.803.332.627)	39.989.950.000	40.326.000.000	-	
Cổ phiếu							
Công ty Cổ phần Hàng tiêu dùng Masan ("MCH")	-	-	-	33.897.229.290	39.294.000.000	-	
Các công ty khác	-	-	-	181.534.388.874	212.420.513.907	(2.707.921.462)	
TỔNG CỘNG	119.632.590.016	114.829.257.389	(4.803.332.627)	255.421.568.164	292.040.513.907	(2.707.921.462)	

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

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/6/2025		30/6/2024	
	Ngắn hạn	Dài hạn	Ngắn hạn	Dài hạn
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.474.389.527.295	-	1.615.198.266.011	-
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	1.474.389.527.295	-	1.615.198.266.011	-
TỔNG CỘNG	1.474.389.527.295	-	1.615.198.266.011	3.302.181.610

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Các khách hàng khác	15.315.170.875.728	12.245.741.404.344
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.211.240.355.164)	(1.355.498.601.232)
GIÁ TRỊ THUẦN	14.103.930.520.564	10.890.242.803.112
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	14.007.334.468.326	10.848.635.818.220
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh ("TM") số 34)</i>	96.596.052.238	41.606.984.892

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

	VND	
	Năm tài chính kết thúc ngày	
	30/6/2025	30/6/2024
Số đầu kỳ	1.355.498.601.232	1.064.212.342.920
Tăng do hợp nhất kinh doanh	31.530.883.980	6.331.119.231
Dự phòng trích lập trong kỳ	89.412.767.560	325.777.152.185
Hoàn nhập trong kỳ	(265.201.897.608)	(40.822.013.104)
Số cuối kỳ	1.211.240.355.164	1.355.498.601.232

7.2 Trả trước cho người bán

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Ngắn hạn	1.593.575.470.169	940.479.091.028
Các nhà cung cấp khác	1.593.575.470.169	940.479.091.028
Dài hạn	8.992.991.435	1.975.899.091
Các nhà cung cấp khác	8.992.991.435	1.975.899.091

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

7.3 Nợ xấu

	30/6/2025			30/6/2024			VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-	-
Công ty TNHH Saigon Glory	-	-	-	142.834.773.259	142.834.773.259	-	-
Các khách hàng khác	1.075.490.154.055	727.582.317.041	347.907.837.014	1.616.414.962.530	729.005.789.850	887.409.172.680	887.409.172.680
TỔNG CỘNG	1.559.148.192.178	1.211.240.355.164	347.907.837.014	2.242.907.773.912	1.355.498.601.232	887.409.172.680	887.409.172.680

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Linktek Việt Nam (i)	45.200.000.000	50.200.000.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (ii)	39.126.002.782	28.173.915.000
Khác	928.288.098	5.766.500.000
TỔNG CỘNG	85.254.290.880	84.140.415.000
Dự phòng phải thu cho vay ngắn hạn	(45.200.000.000)	(50.200.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.054.290.880	33.940.415.000
Dài hạn		
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus (ii)	6.260.865.000	35.826.085.000
Khác	21.967.200.000	-
TỔNG CỘNG	28.228.065.000	35.826.085.000
(i)	Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Linktek Việt Nam theo Hợp đồng vay số 1307/CVC-LT ngày 13 tháng 7 năm 2022.	
(ii)	Đây là khoản cho vay có tài sản đảm bảo với Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus theo Hợp đồng vay ký ngày 02 tháng 8 năm 2023 có thời hạn ba năm, gốc trả hàng tháng, kỳ trả gốc đầu tiên từ tháng 6 năm 2024.	

9. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Ngắn hạn		
Ký quỹ Hợp đồng Hợp tác Kinh Doanh ("HĐHTKD")	136.461.386.186	49.442.788.140
Tiền lãi phải thu	60.550.646.006	51.860.795.429
Ký quỹ, ký cược	53.580.617.019	12.470.533.326
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	48.566.696.843	40.927.278.323
Khác	8.136.691.484	23.778.081.654
TỔNG CỘNG	307.296.037.538	178.479.476.872
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	(26.450.962.694)	(26.450.962.694)
GIÁ TRỊ THUẦN	280.845.074.844	152.028.514.178
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	333.026.830	294.026.830
Khác	-	663.097.272.777
TỔNG CỘNG	333.026.830	663.391.299.607

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Chi phí các công trình dở dang	5.668.576.280.732	3.105.441.280.388
Hàng hóa bất động sản	100.917.647.806	66.152.052.669
Nguyên vật liệu, dụng cụ, hàng gửi gia công ngoài	59.396.141.324	26.650.654.569
TỔNG CỘNG	5.828.890.069.862	3.198.243.987.626
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(131.314.477.958)	(72.105.283.436)
GIÁ TRỊ THUẦN	5.697.575.591.904	3.126.138.704.190

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

	VND	
	Năm tài chính kết thúc ngày	
	30/6/2025	30/6/2024
Đầu kỳ	72.105.283.436	68.073.152.239
Tăng do hợp nhất kinh doanh	11.612.345.746	17.258.379.664
Dự phòng trích lập trong kỳ	68.310.408.951	-
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(20.713.560.175)	(13.226.248.467)
Cuối kỳ	131.314.477.958	72.105.283.436

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	30/6/2025	30/6/2024
Ngắn hạn	6.756.242.527	7.374.318.898
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	5.421.053.101	6.464.370.251
Công cụ, dụng cụ dùng cho xây dựng	-	659.187.687
Khác	1.335.189.426	250.760.960
Dài hạn	310.854.496.698	250.374.690.279
Tiền thuê đất dài hạn	169.581.810.559	178.451.156.022
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	108.679.054.731	37.553.088.866
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	15.088.118.790	28.127.227.883
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	9.145.735.392	4.865.946.539
Khác	8.359.777.226	1.377.270.969
TỔNG CỘNG	317.610.739.225	257.749.009.177

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Sinh Nam	VSOL	VND Tổng cộng
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/6/2024	112.599.686.118	-	112.599.686.118
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	37.947.956.093	37.947.956.093
Tăng do điều chỉnh giảm giá trị hợp lý công ty con	43.143.229.726	-	43.143.229.726
Giảm giá	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Tại ngày 30/6/2025	150.742.915.844	37.947.956.093	188.690.871.937
Phân bổ lũy kế:			
Tại ngày 30/6/2024	(3.362.565.969)	-	(3.362.565.969)
Phân bổ trong kỳ	(16.210.743.535)	(946.099.727)	(17.156.843.262)
Tại ngày 30/6/2025	(19.573.309.504)	(946.099.727)	(20.519.409.231)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/6/2024	109.237.120.149	-	109.237.120.149
Tại ngày 30/6/2025	131.169.606.340	37.001.856.366	168.171.462.706

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Tại ngày 30/6/2024	249.453.841.819	848.824.994.270	42.300.956.236	51.949.854.218	649.909.493	1.193.179.556.036
Mua mới	322.183.200	40.657.332.003	1.539.036.364	9.056.127.201	70.598.000	51.645.276.768
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	65.000.000	-	65.000.000
Tăng do chênh lệch tỷ giá	-	-	-	-	-	-
chuyển đổi	-	-	14.322.162	-	-	14.322.162
Đầu tư XDCB hoàn thành	13.407.626.250	-	-	-	-	13.407.626.250
Phân loại lại từ bất động sản	-	-	-	-	-	-
đầu tư	19.336.372.693	-	-	-	1.121.565.800	20.457.938.493
Thanh lý, nhượng bán	(14.453.354.922)	(10.621.626.793)	(1.658.906.593)	(362.952.727)	(1.191.565.800)	(28.288.406.835)
Xóa sổ	-	-	-	(595.231.568)	(253.092.925)	(848.324.493)
Tại ngày 30/6/2025	268.066.669.040	878.860.699.480	42.195.408.169	60.112.797.124	397.414.568	1.249.632.988.381
Trong đó: Đã khấu hao hết	71.918.598.637	335.404.513.215	33.925.911.371	35.966.446.990	326.816.568	477.542.286.781
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 30/6/2024	(149.880.526.172)	(614.919.916.819)	(34.419.597.787)	(40.331.145.020)	(649.909.493)	(840.201.095.291)
Khấu hao trong kỳ	(10.056.379.402)	(60.520.693.395)	(2.822.018.403)	(6.970.004.433)	(77.715.595)	(80.446.811.228)
Tăng do hợp nhất kinh Doanh	-	-	-	(10.322.442)	-	(10.322.442)
Phân loại lại vào bất động sản	-	-	-	-	-	-
đầu tư	(5.637.552.008)	-	-	-	(410.675.665)	(6.048.227.673)
Thanh lý, nhượng bán	3.448.561.477	10.535.248.677	433.333.333	362.952.727	554.974.171	15.335.070.385
Xóa sổ	-	-	-	595.231.570	253.092.942	848.324.512
Tại ngày 30/6/2025	(162.125.896.105)	(664.905.361.537)	(36.808.282.857)	(46.353.287.598)	(330.233.640)	(910.523.061.737)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 30/6/2024	99.573.315.647	233.905.077.451	7.881.358.449	11.618.709.198	-	352.978.460.745
Tại ngày 30/6/2025	105.940.772.935	213.955.337.943	5.387.125.312	13.759.509.526	67.180.928	339.109.926.644

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

*Thiết bị, dụng cụ
quản lý*

Nguyên giá

Tại ngày 30/6/2024 và 30/6/2025 2.663.034.106

Giá trị hao mòn lũy kế

Tại ngày 30/6/2024 (1.418.339.260)

Hao mòn (532.606.822)

Tại ngày 30/6/2025 (1.950.946.082)

Giá trị còn lại

Tại ngày 30/6/2024 1.244.694.846

Tại ngày 30/6/2025 712.088.024

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá:

Tại ngày 30/6/2024 94.881.924.366 54.392.688.202 149.274.612.568

Mua mới - 7.833.914.000 7.833.914.000

Thanh lý, nhượng bán - (35.000.000) (35.000.000)

Tại ngày 30/6/2025 94.881.924.366 62.191.602.202 157.073.526.568

Trong đó: Đã hao mòn hết - 31.058.035.002 31.058.035.002

Giá trị hao mòn lũy kế:

Tại ngày 30/6/2024 (9.427.133.398) (38.334.143.019) (47.761.276.417)

Hao mòn (611.073.710) (6.847.568.342) (7.458.642.052)

Thanh lý, nhượng bán - 35.000.000 35.000.000

Tại ngày 30/6/2025 (10.038.207.108) (45.146.711.361) (55.184.918.469)

Giá trị còn lại:

Tại ngày 30/6/2024 85.454.790.968 16.058.545.183 101.513.336.151

Tại ngày 30/6/2025 84.843.717.258 17.044.890.841 101.888.608.099

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

			VND
	Tòa nhà văn phòng	Tài sản khác	Tổng cộng
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/6/2024	349.667.305.354	18.620.363.909	368.287.669.263
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	(20.457.938.493)	-	(20.457.938.493)
Tại ngày 30/6/2025	329.209.366.861	18.620.363.909	347.829.730.770
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30/6/2024	(29.717.677.130)	(7.897.820.341)	(37.615.497.471)
Khấu hao	(7.546.431.447)	(559.148.456)	(8.105.579.903)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	6.048.227.673	-	6.048.227.673
Tại ngày 30/6/2025	(31.215.880.904)	(8.456.968.797)	(39.672.849.701)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/6/2024	319.949.628.224	10.722.543.568	330.672.171.792
Tại ngày 30/6/2025	297.993.485.957	10.163.395.112	308.156.881.069

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 06 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình thực tế, Ban Tổng Giám Đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại tại ngày này.

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	30/6/2025	30/6/2024
Bất động sản	25.770.280.002	65.044.150.898
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	16.862.936.726	13.220.829.726
Khác	7.111.893.539	36.274.994.723
TỔNG CỘNG	49.745.110.267	114.539.975.347

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	Lĩnh vực kinh doanh	30/6/2025		30/6/2024	
		% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.435.459.641	31,00	2.455.495.623
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			2.435.459.641		2.455.495.623

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

	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Giá trị đầu tư				VND
Tại ngày 30/6/2024 và 30/6/2025	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Tại ngày 30/6/2024	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(334.504.377)	(177.934.504.377)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	(20.035.982)	(20.035.982)
Tại ngày 30/6/2025	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(354.540.359)	(177.954.540.359)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 30/6/2024	-	-	2.455.495.623	2.455.495.623
Tại ngày 30/6/2025	-	-	2.435.459.641	2.435.459.641



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	30/6/2025		30/6/2024	
	VND		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	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Các đơn vị khác	19,00	9.275.040.000	-	-
TỔNG CỘNG		312.880.517.459		303.605.477.459

19 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

19.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Các bên liên quan (TM số 34)	589.082.403	-
Các nhà cung cấp khác	7.553.029.392.865	6.161.311.960.211
TỔNG CỘNG	7.553.618.475.268	6.161.311.960.211

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Công ty Cổ phần Tổng Công ty Hợp tác Kinh tế Việt Lào	620.776.220.734	218.233.547.010
Các bên liên quan (TM số 34)	3.534.058.685	57.055.825.617
Các khách hàng khác	4.186.340.360.611	2.112.197.273.299
TỔNG CỘNG	4.810.650.640.030	2.387.486.645.926

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

		30/6/2024		Tăng do hợp nhất kinh doanh		Tăng trong kỳ		Cán trừ trong kỳ		Nộp trong kỳ		30/6/2025	
												VND	
Phải thu	Thuế giá trị gia tăng	1.220.770.992.012	303.125.805	2.351.605.905.446	(1.752.399.136.744)	1.820.280.886.519	-	1.820.280.886.519	-	1.820.280.886.519	-	1.820.280.886.519	-
	Khác	15.344.244	-	122.183.042	-	15.344.244	(122.183.042)	15.344.244	(122.183.042)	15.344.244	-	15.344.244	-
	TỔNG CỘNG	1.220.786.336.256	303.125.805	2.351.728.088.488	(1.752.399.136.744)	1.820.296.230.763	(122.183.042)	1.820.296.230.763	(122.183.042)	1.820.296.230.763	(122.183.042)	1.820.296.230.763	(122.183.042)
Phải nộp	Thuế giá trị gia tăng	-	-	1.931.559.720.369	(1.752.395.506.504)	-	(179.164.213.865)	-	(179.164.213.865)	-	-	-	-
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	75.819.722.989	-	69.982.649.118	-	27.940.188.291	(117.862.183.816)	27.940.188.291	(117.862.183.816)	27.940.188.291	-	27.940.188.291	-
	Thuế thu nhập cá nhân	8.279.491.885	1.914.670.385	95.315.071.856	-	8.369.411.596	(97.139.822.530)	8.369.411.596	(97.139.822.530)	8.369.411.596	-	8.369.411.596	-
	Khác	205.381.982	24.696.923	479.699.762	-	30.977.778	(678.800.889)	30.977.778	(678.800.889)	30.977.778	-	30.977.778	-
	TỔNG CỘNG	84.304.596.856	1.939.367.308	2.097.337.141.105	(1.752.395.506.504)	36.340.577.665	(394.845.021.100)	36.340.577.665	(394.845.021.100)	36.340.577.665	(394.845.021.100)	36.340.577.665	(394.845.021.100)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.557.366.698.418	2.953.854.091.394
Chi phí lương, thưởng nhân viên	194.958.761.280	134.824.848.521
Chi phí lãi vay	2.253.310.216	25.458.393.513
Khác	26.009.259.541	8.871.536.444
TỔNG CỘNG	3.780.588.029.455	3.123.008.869.872

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Doanh thu chưa thực hiện từ các công trình	3.319.597.521	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	4.322.154.360	5.356.768.812
TỔNG CỘNG	7.641.751.881	5.356.768.812

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Phải trả bao thanh toán (*)	1.098.227.362.241	601.080.152.643
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	8.270.420.616	10.631.954.820
Cổ tức phải trả	606.658.825	534.341.975
Các bên liên quan (TM số 34)	23.266.710	30.019.875
Khác	41.113.868.295	16.978.919.528
TỔNG CỘNG	1.148.241.576.687	629.255.388.841

(*) 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 cân trừ với các khoản phải thu khách hàng tại các ngày đến hạn thanh toán.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Tăng do hợp nhất 30/6/2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	VND 30/6/2025
Ngắn hạn	1.519.195.776.810	8.500.000.000	6.319.011.078.424	(4.863.717.266.860)	110.260.000	2.984.145.681.710
Vay ngân hàng (TM số 24.1)	1.082.940.250.146	-	6.315.466.374.314	(4.422.805.646.860)	-	2.975.600.977.600
Vay ngắn hạn từ bên khác	-	8.500.000.000	3.544.704.110	(3.500.000.000)	-	8.544.704.110
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	5.301.360.000	-	-	(5.411.620.000)	-	-
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	430.954.166.664	-	-	(432.000.000.000)	1.045.833.336	-
Dài hạn	21.116.688.705	-	-	(18.180.428.705)	(110.260.000)	2.826.000.000
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	21.116.688.705	-	-	(18.180.428.705)	-	2.826.000.000
TỔNG CỘNG	1.540.312.465.515	8.500.000.000	6.319.011.078.424	(4.881.897.695.565)	-	2.986.971.681.710

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

	30/6/2025 VND
Ngân hàng Quân đội	945.089.356.465
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	567.978.287.885
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	487.293.980.368
Ngân hàng TMCP Công Thương	379.688.902.610
Ngân hàng HSBC	221.627.738.719
Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	171.106.432.333
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	77.775.977.499
Ngân hàng TMCP Phương Đông	51.178.148.966
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	46.963.447.968
Ngân hàng TMCP Công Thương	26.898.704.787
TỔNG CỘNG	<u>2.975.600.977.600</u>

Các khoản vay này mục đích nhằm bổ sung vốn lưu động, kỳ hạn từ 1-12 tháng và lãi suất cụ thể theo từng khế ước.

24.2 Các khoản vay ngân hàng dài hạn

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

	30/6/2025 VND
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	<u>2.826.000.000</u>

Các khoản vay này mục đích nhằm phục vụ hoạt động đầu tư tài sản cố định, kỳ hạn từ 31/5/2030 và lãi suất cụ thể theo từng khế ước.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	30/6/2025	30/6/2024
Ngắn hạn	189.678.974.833	234.052.010.611
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	120.830.730.137	156.982.346.845
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	64.536.130.465	72.234.663.766
Dự phòng khác	4.312.114.231	4.835.000.000
Dài hạn	2.717.350.052	3.340.543.217
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.717.350.052	3.340.543.217
TỔNG CỘNG	<u>192.396.324.885</u>	<u>237.392.553.828</u>

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm tài chính kết thúc ngày	
	30/6/2025	30/6/2024
Số đầu kỳ	75.116.698.652	76.012.268.252
Sử dụng quỹ trong kỳ	<u>(2.799.221.649)</u>	<u>(895.569.600)</u>
Số cuối kỳ	<u>72.317.477.003</u>	<u>75.116.698.652</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

27.1 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	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024								
Tại ngày 30/6/2023	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	(78.616.521.720)	85.749.471.720	-	-	-	-	7.132.950.000
Chênh lệch do chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	2.830.738.524	-	-	2.830.738.524
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	309.570.213.495	22.347.898	309.592.561.393
Tại ngày 30/6/2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025								
Tại ngày 30/6/2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Chênh lệch tỷ giá do chuyển đổi báo cáo	-	-	-	-	2.602.352.552	-	-	2.602.352.552
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	(165.324.000.000)	180.324.000.000	-	-	-	-	15.000.000.000
Tăng khác	-	13.330.000	-	-	-	-	-	13.330.000
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	453.837.839.782	27.127.604	453.864.967.386
Tại ngày 30/6/2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.051.793.251.975	560.262.546	8.962.817.840.772

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

		VND
	30/6/2025	30/6/2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	788.308.000.000
Tăng vốn	-	248.024.610.000
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>1.036.332.610.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	99.930.014.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền	(99.857.697.150)	-

27.3 Cổ phiếu

		Cổ phiếu
	Số lượng cổ phiếu	
	30/6/2025	30/6/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	103.633.261
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>103.633.261</i>	<i>103.633.261</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	2.203.247	3.703.247
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.203.247</i>	<i>3.703.247</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.430.014	99.930.014
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>101.430.014</i>	<i>99.930.014</i>

27.4 Lãi trên cổ phiếu

Tập đoàn sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu.

		VND
	Năm tài chính kết thúc ngày	
	30/6/2025	30/6/2024
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	453.837.839.782	309.570.213.495
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ (<i>cổ phiếu</i>)	101.430.014	93.252.033
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu (<i>VND/cổ phiếu</i>)	4.474	3.320

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

28. DOANH THU

28.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

			VND	
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	30/6/2024
Doanh thu hợp đồng xây dựng	8.278.526.998.275	6.583.434.927.749	24.493.975.734.971	21.011.532.843.065
Doanh thu bán hàng	60.924.518.919	-	296.215.954.919	-
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	-	-	33.322.308.533	-
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	5.556.383.521	5.124.673.579	20.465.242.294	15.890.803.080
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	4.692.465.431	5.443.848.647	19.079.701.544	15.357.468.953
Doanh thu khác	1.014.742.055	1.432.599.814	3.738.897.437	2.393.922.022
TỔNG CỘNG	8.350.715.108.201	6.595.436.049.789	24.866.797.839.698	21.045.175.037.120
Giảm giá hàng bán	(30.433.204)	(16.266.742)	(98.556.855)	(16.266.742)
DOANH THU THUẦN	8.350.684.674.997	6.595.419.783.047	24.866.699.282.843	21.045.158.770.378

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

			VND	
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	30/6/2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	31.564.402.009	22.864.300.135	136.018.380.105	140.089.785.719
Lãi chậm thanh toán	32.660.502.717	20.590.539.432	60.078.409.777	49.637.160.303
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	3.781.598.628	13.393.523.389	44.243.954.171	33.067.142.789
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu, góp vốn khác	3.852.226.884	6.484.031.792	11.881.685.159	46.594.692.297
Cổ tức được chia	-	-	2.860.000.000	2.860.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	242.943.735	635.662.818	927.183.282	2.081.507.830
Doanh thu tài chính khác	-	5.494.663.000	-	5.494.663.000
TỔNG CỘNG	72.101.673.973	69.462.720.566	256.009.612.494	279.824.951.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày	
			30/6/2025	30/6/2024
Giá vốn hoạt động xây dựng	8.075.791.928.981	6.369.871.351.836	23.788.577.375.883	20.318.430.539.741
Giá vốn hàng bán	54.597.089.425	-	249.046.139.052	-
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	-	-	31.519.371.608	-
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.704.771.637	927.183.494	12.110.785.837	6.166.083.763
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	1.602.127.995	1.611.917.995	6.586.261.980	6.425.293.980
Giá vốn khác	277.897.503	660.547.657	810.399.788	1.621.747.657
TỔNG CỘNG	8.134.973.815.541	6.373.071.000.982	24.088.650.334.148	20.332.643.665.141

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày	
			30/6/2025	30/6/2024
Chi phí lãi vay	39.349.649.589	25.031.975.995	142.904.534.520	91.542.154.308
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	21.103.039.990	2.515.114.505	29.827.368.219	18.325.598.115
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	(2.200.738.853)	954.156.505	(2.904.588.835)	(10.562.678.238)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	816.816.148	398.220.115	1.690.862.699	1.606.423.909
Chi phí tài chính khác	28.386.177.833	1.492.775.581	33.761.353.982	4.035.114.829
TỔNG CỘNG	87.454.944.707	30.392.242.701	205.279.530.585	104.946.612.923

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày	
			30/6/2025	30/6/2024
Chi phí nhân viên	77.842.195.745	55.354.845.161	272.367.635.851	171.203.044.025
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.387.738.769	7.127.756.590	30.008.558.449	20.177.335.259
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(159.969.426.644)	69.756.871.329	(168.259.681.860)	250.835.362.341
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	33.025.092.008	25.026.457.223	115.498.079.433	87.483.081.443
Chi phí khác	19.305.220.265	37.578.595.636	48.542.686.378	51.179.441.947
TỔNG CỘNG	(22.409.179.857)	194.844.525.939	298.157.278.251	580.878.265.015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	30/6/2024
Thu nhập khác	9.664.951.586	9.736.948.040	32.768.890.341	86.160.905.057
Thu từ nhận đền bù, tiền phạt	446.275.483	136.367.061	21.748.420.705	459.170.705
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	6.450.529.580	1.346.287.915	6.450.529.580	14.633.029.864
Thu từ thanh lý tài sản cố định	(20)	11.416.661.402	1.480.600.081	12.214.229.942
Lãi từ giao dịch mua rẻ	-	(794.334.801)	-	57.608.160.760
Khác	2.768.146.543	(2.368.033.537)	3.089.339.975	1.246.313.786
Chi phí khác	(2.435.031.717)	(1.493.196.424)	(13.020.711.276)	(6.097.599.087)
Chi phí bảo hành công trình	(2.006.776.788)	(1.129.425.933)	(12.444.005.170)	(3.366.607.290)
Khác	(428.254.929)	(363.770.491)	(576.706.106)	(2.730.991.797)
LỢI NHUẬN KHÁC	7.229.919.869	8.243.751.616	19.748.179.065	80.063.305.970

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

33.1 Chi phí thuế TNDN

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	30/6/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	(6.066.579.339)	45.917.880.215	68.527.095.199	132.399.716.376
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	1.427.955.156	2.032.895.291	1.446.662.156	2.166.359.541
	(4.638.624.183)	47.950.775.506	69.973.757.355	134.566.075.917
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	38.203.245.836	(42.108.475.248)	25.238.788.420	(57.596.606.679)
TỔNG CỘNG	33.564.621.653	5.842.300.258	95.212.545.775	76.969.469.238

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND			
	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	30/6/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	229.786.922.394	74.816.798.581	549.077.513.161	386.562.030.631
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	45.957.384.479	14.963.359.716	109.815.502.632	77.312.406.126
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ	(14.746.897.334)	(361.124.526)	(9.595.070.938)	8.168.886.279
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	551.156	337.405	4.007.196	2.373.279
Lợi nhuận chưa thực hiện	1.375.435.696	(10.322.601.628)	(3.738.200.471)	(9.009.623.387)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.427.955.156	2.032.895.291	1.446.662.156	2.166.359.541
Thu nhập từ cổ tức	(449.807.500)	(470.566.000)	(2.720.354.800)	(1.670.932.600)
Chi phí thuế TNDN	33.564.621.653	5.842.300.258	95.212.545.775	76.969.469.238

33.2 Thuế TNDN hiện hành

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND		
	Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất		
	Năm tài chính kết thúc ngày		
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		
	30/6/2025	30/6/2024	30/6/2024
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Dự phòng phải thu khó đòi	104.609.832.798	134.517.840.663	51.512.994.353
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	26.088.424.744	11.212.061.090	(5.649.187.695)
Dự phòng công trình rủi ro lớn	24.166.146.025	34.651.735.135	7.685.276.585
Dự phòng cho vay	9.040.000.000	10.200.000.000	2.400.000.000
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	331.852.501	331.852.501	(48.793.933)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	525.779.210	607.917.244	154.299.167
Lợi nhuận chưa thực hiện	782.646.206	1.208.765.733	1.861.944.588
Dự phòng tổn thất đầu tư	70.908.072	(76.576.360)	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(490.790.506)	(496.121.314)	(331.418.117)
Dự phòng đầu tư dài hạn (Công ty liên kết)	(76.576.360)	-	-
Lỗ thuế chuyển sang các năm sau	-	-	(93.970.506)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào đơn vị khác	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-
	116.319.127.199	143.428.379.201	(27.109.252.002)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(27.601.030.609)	(29.480.089.785)	105.462.237
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	88.718.096.590	113.948.289.416	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			57.596.606.679

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cotecons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025	VND 30/6/2024
Kusto Group Pte.Ltd Kusto Management Việt Nam Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona CN Cotecons Construction tại Đài Loan	Bên liên quan Bên liên quan Bên liên quan Bên liên quan Chi nhánh	Cho thuê văn phòng Cho thuê văn phòng Doanh thu xây dựng Chi phí tiện ích Góp vốn thành lập chi nhánh	100.159.635 22.360.557 594.337.115.123 545.446.671 21.012.000.000	- - 465.984.987.173 - -
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	30/6/2025	VND 30/6/2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Kusto Group Pte. Ltd. Kusto Management Việt Nam Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan Bên liên quan Bên liên quan	Cho thuê văn phòng Cho thuê văn phòng Dịch vụ xây dựng	42.731.716 226.697 96.553.093.825	- - 41.606.984.892
			96.596.052.238	41.606.984.892
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	3.534.058.685	57.055.825.617
Phải trả người bán				
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Tiện ích xây dựng	589.082.403	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Kusto Group Pte. Ltd. Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan Bên liên quan	Ký quỹ Ký quỹ	18.236.070 5.030.640	30.019.875 -
			23.266.710	30.019.875

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 4 NĂM 2025

	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Chênh lệch	%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	196.222.300.741	68.974.498.323	127.247.802.418	184%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 4 năm 2025 tăng 184% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 4 năm 2025 (Từ ngày 01/4/2025 đến 30/6/2025)	Quý 4 năm 2024 (Từ ngày 01/4/2024 đến 30/6/2024)	Chênh lệch	%
Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm	(22.409.179.857)	194.844.525.939	(217.253.705.796)	-112%
- Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(159.969.426.644)	69.756.871.329	(229.726.297.973)	-329%
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	137.560.246.787	125.087.654.610	12.472.592.177	10%

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm 217,2 tỷ tương đương 112% so với cùng kỳ năm trước, trong đó Dự phòng nợ phải thu khó đòi giảm 229,7 tỷ, tương đương 329% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty hoàn nhập khoản dự phòng các khoản nợ khó đòi sau khi thu hồi được nợ từ khách hàng.

36. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn.

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đưa
Phó Tổng Giám Đốc

Ngày 30 tháng 7 năm 2025