

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



**Shape the future
with confidence**

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

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



Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	6 - 9
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	10 - 11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12 - 13
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	14 - 64

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

BAN KIỂM SOÁT

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

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:



Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 11658650/E-68688328-HN/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

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

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

VND

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

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		1.738.329.212.639	2.412.569.367.809
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.561.091.830	699.217.384.607
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	1.975.899.091
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	28.228.065.000	35.826.085.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	333.026.830	663.391.299.607
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7.2	(8.992.991.435)	(1.975.899.091)
220	II. Tài sản cố định		441.710.622.767	455.736.491.742
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	339.109.926.644	352.978.460.745
222	Nguyên giá		1.249.632.988.381	1.193.179.556.036
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(910.523.061.737)	(840.201.095.291)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	712.088.024	1.244.694.846
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(1.950.946.082)	(1.418.339.260)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	101.888.608.099	101.513.336.151
228	Nguyên giá		157.073.526.568	149.274.612.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(55.184.918.469)	(47.761.276.417)
230	III. Bất động sản đầu tư	16	308.156.881.069	330.672.171.792
231	1. Nguyên giá		347.829.730.770	368.287.669.263
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(39.672.849.701)	(37.615.497.471)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		49.745.110.267	114.539.975.347
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	49.745.110.267	114.539.975.347
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		315.315.977.100	309.363.154.692
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết	18.1	2.435.459.641	2.455.495.623
253	2. Đầu tư vào đơn vị khác	18.2	312.880.517.459	303.605.477.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.2	-	3.302.181.610
260	VI. Tài sản dài hạn khác		594.839.529.606	503.040.189.629
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	310.854.496.698	250.374.690.279
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	34.3	115.813.570.202	143.428.379.201
269	3. Lợi thế thương mại	12	168.171.462.706	109.237.120.149
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		29.701.487.775.326	22.868.774.738.132

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

VND

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

HHH
 M.S
 1/1

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.965.164.762.201	8.591.267.204.834
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	8.965.164.762.201	8.591.267.204.834
411	1. Vốn cổ phần		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		2.714.397.074.105	2.879.707.744.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(445.191.149.803)
417	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		5.433.091.076	2.830.738.524
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		4.419.168.700.873	4.419.168.700.873
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.054.140.173.404	697.885.426.193
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		597.955.412.193	388.315.212.698
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này		456.184.761.211	309.570.213.495
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		560.262.546	533.134.942
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		29.701.487.775.326	22.868.774.738.132

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025


Tô Thanh Sử
Người lập


Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc

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

VND

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

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		456.184.761.211	309.570.213.495
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	27.1	27.127.604	22.347.898
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	4.560	3.052
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	27.4	4.560	3.052

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		552.011.164.947	386.562.030.631
02	Điều chỉnh cho các khoản Khấu hao và hao mòn	12, 13, 14, 15, 16	113.700.483.267 (96.886.263.103)	43.545.143.199 305.868.415.147
03	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng			
04	Lỗi 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 các 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		480.227.027.177	589.936.681.548
09	Tăng các khoản phải thu		(4.069.015.624.461)	(1.557.986.436.619)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(2.861.125.495.382)	201.438.218.724
11	Tăng các khoản phải trả		5.585.800.439.693	1.180.444.151.414
12	Tăng chi phí trả trước		(135.952.915.867)	(215.412.804.447)
13	Giảm (tăng) chứng khoán kinh doanh		135.788.978.148	(5.875.427.674)
14	Tiền lãi vay đã trả		(166.109.617.817)	(86.731.239.765)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(117.853.292.053)	(80.057.767.488)
17	Tiền chi khác cho các hoạt động kinh doanh		(5.354.012.482)	(1.491.734.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động kinh doanh		(1.153.594.513.044)	24.263.641.093
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(466.850.456.718)	(550.623.295.257)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		270.064.920.706	23.905.675.698
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(3.519.425.526.266)	(3.630.490.274.707)
24	Thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu và tiền thu cho vay		3.670.020.590.712	4.281.822.375.081
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(15.923.600.433)	(263.642.772.760)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	64.845.065.784
27	Tiền thu lãi tiền gửi, cho vay và cổ tức được chia		365.005.280.206	314.371.644.213
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		302.891.208.207	240.188.418.052

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ ESOPs		15.013.330.000	7.132.950.000
33	Tiền thu từ đi vay		6.319.011.078.424	3.977.839.043.965
34	Tiền trả nợ gốc vay		(4.881.897.695.565)	(3.920.924.240.113)
35	Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(907.295.416)
36	Cổ tức đã trả		(99.857.697.150)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		1.352.269.015.709	63.140.458.436
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		501.565.710.872	327.592.517.581
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		2.210.413.091.737	1.882.761.469.151
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		334.086.144	59.105.005
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.712.312.888.753	2.210.413.091.737

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc



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 (“SKHĐT”) nay là Sở Tài chính (“STC”) Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“Giấy CNĐKDN”) số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong năm của Công ty và các công ty con (“Tập đoàn”) là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất, cho thuê văn phòng và kinh doanh bất động sản và kinh doanh vật liệu xây dựng.

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

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

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

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

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

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

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

Thứ tự	Tên công ty ("Tên viết tắt")	Tỷ lệ biểu quyết (%)	Tỷ lệ lợi ích (%)	Trụ sở chính	Hoạt động chính
7	Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Tổ chức hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề
8	Cotecons Construction Inc. ("CTD INC")	100,00	100,00	Số 8 Đường The Green, Thành phố Dover, Quận Kent, Tiểu Bang Delaware, Hoa Kỳ	Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Việt Nam) ("Sinh Nam")	100,00	100,00	Số 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, Phường Bình Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
10	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")	100,00	100,00	Đường Upper Pansodan, Phòng 301, Tòa nhà MI, Kandawgyi Yeikmon Housing, Thị trấn Mingalar Taung Nyunt, Yangon Myanmar 11221	Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
11	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; dịch vụ tư vấn quản lý dự án xây dựng; dịch vụ thiết kế và lắp đặt phân cơ điện công trình xây dựng và các hệ thống xây dựng khác
12	Cotecons Construction LLC ("CTD Saudi")	100,00	100,00	Tầng trệt, Tầng 1 & 2, Tòa nhà S4, Roshn Business Front, Đường Sân bay, Riyadh, Vương quốc Ả Rập Xê Út	Cung cấp dịch vụ xây dựng



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, Tập đoàn có 16 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

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

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



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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

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

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

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

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

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

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

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 bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi 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 dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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* (tiếp theo)

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

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.6 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

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

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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

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

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

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

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

3.9 *Thuê tài sản*

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

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

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)

3.9 Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

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

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

3.10 Chi phí đi vay

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

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

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 Công ty đã loại trừ ra khỏi báo cáo tài chính hợp nhất được trình bày theo giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

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

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

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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)

3.15 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả

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

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

3.17 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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

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

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản 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.

Hợp đồng bảo hành công trình

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

Hợp đồng có rủi ro lớn

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

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

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 trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

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

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

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

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

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

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

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

3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.20 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

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)

3.20 *Vốn cổ phần* (tiếp theo)

Cổ phiếu quỹ

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

3.21 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

➤ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

➤ *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

3.22 *Ghi nhận doanh thu*

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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 cho thuê

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.23 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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)

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

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

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

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

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

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

3.24 Thông tin theo bộ phận

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

3.25 Các bên liên quan

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

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. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG NĂM

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6 **Tăng vốn góp tại Công ty TNHH CTD Materials (“CTD Materials”)**

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

4.7 **Tăng vốn góp tại Công ty TNHH Sân Chơi Mới (“SCM”)**

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

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

4.8 Mua Công ty TNHH VN Solutions (“Vsol”)

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

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

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

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

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

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

6. ĐÀU TƯ NGÂN HẠN
- 6.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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

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 (tiếp theo)

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.474.389.527.295	1.615.198.266.011
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	-	3.302.181.610
(*) Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn bao gồm các khoản tiền gửi và chứng chỉ tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có thời hạn gốc từ ba (3) tháng trở lên và không quá (1) năm và hưởng các lãi suất áp dụng.		

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

7.1 Phải thu của khách hàng ngắn hạn

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

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

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

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 VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (tiếp theo)

7.2 Trả trước cho người bán

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

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

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

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

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

7.3 Nợ xấu

STT	Tên khách hàng	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Giá trị thuần
1	Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Ngôi Sao Việt	483.658.038.123	483.658.038.123	-	483.658.038.123	-
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	-
3	Công ty TNHH Saigon Glory	953.538.380.145	638.825.616.711	-	142.834.773.259	-
4	Các khách hàng khác			314.712.763.434	1.494.463.188.620	887.409.172.680
TỔNG CỘNG		1.559.148.192.178	1.244.435.428.744	314.712.763.434	2.242.907.773.912	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

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

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

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

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

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

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

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

9. PHẢI THU KHÁC

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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 (tiếp theo)

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

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

12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

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

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HIN

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 CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

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 văn phòng

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 2.663.034.106

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (1.418.339.260)

Hao mòn trong năm (532.606.822)

Số cuối năm (1.950.946.082)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 1.244.694.846

Số cuối năm 712.088.024

15. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử
dụng đất

Phần mềm

Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm 94.881.924.366 54.392.688.202 149.274.612.568

Mua mới - 7.833.914.000 7.833.914.000

Thanh lý - (35.000.000) (35.000.000)

Số cuối năm 94.881.924.366 62.191.602.202 157.073.526.568

Trong đó:

Đã hao mòn hết - 31.058.035.002 31.058.035.002

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (9.427.133.398) (38.334.143.019) (47.761.276.417)

Hao mòn trong năm (611.073.710) (6.847.568.342) (7.458.642.052)

Thanh lý - 35.000.000 35.000.000

Số cuối năm (10.038.207.108) (45.146.711.361) (55.184.918.469)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 85.454.790.968 16.058.545.183 101.513.336.151

Số cuối năm 84.843.717.258 17.044.890.841 101.888.608.099

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			
Số đầu năm	349.667.305.354	18.620.363.909	368.287.669.263
Phân loại lại	(20.457.938.493)	-	(20.457.938.493)
Số cuối năm	329.209.366.861	18.620.363.909	347.829.730.770
Giá trị khấu hao lũy kế			
Số đầu năm	(29.717.677.130)	(7.897.820.341)	(37.615.497.471)
Khấu hao trong năm	(7.546.431.447)	(559.148.456)	(8.105.579.903)
Phân loại lại	6.048.227.673	-	6.048.227.673
Số cuối năm	(31.215.880.904)	(8.456.968.797)	(39.672.849.701)
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	319.949.628.224	10.722.543.568	330.672.171.792
Số cuối năm	297.993.485.957	10.163.395.112	308.156.881.069

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

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 (tiếp theo)

18.2. Đầu tư vào đơn vị khác

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu %	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons ("Ricons")	14,43	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Khác	19,00	9.275.040.000	-	-
TỔNG CỘNG		312.880.517.459		303.605.477.459

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

19.1 Phải trả người bán

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



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

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

19.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Tổng Công ty		
Hợp tác Kinh tế Việt Lào	620.776.220.734	218.233.547.010
Bên liên quan (TM số 35)	3.534.058.685	57.055.825.617
Công ty TNHH Riviera Point	-	305.333.399.621
Các khách hàng khác	4.189.659.958.132	1.806.863.873.678
TỔNG CỘNG	4.813.970.237.551	2.387.486.645.926

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

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

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

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	4.322.154.360	5.356.768.812

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

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

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

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

24. VAY

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

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 Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn

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

	Số cuối năm	Hình thức đảm bảo
	VND	
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội ("MB")	945.089.356.465	(i)
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	614.941.735.853	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	487.293.980.368	(i)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	406.587.607.397	(ii)
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	221.627.738.719	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	171.106.432.333	(ii)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank")	77.775.977.499	(i)
Ngân hàng TMCP Phương Đông ("OCB")	51.178.148.966	(i)
TỔNG CỘNG	2.975.600.977.600	

Công ty Cổ phần Đầu tư 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

24. VAY (tiếp theo)

24.2 Các khoản vay các bên khác ngắn hạn

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

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

24.3 Khoản vay ngân hàng dài hạn

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

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

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

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

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

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

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

Công ty Cổ phần Đầu tư 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

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	VNĐ
Năm trước								Tổng cộng
Số đầu năm	788.308.000.000	2.958.324.265.825	(530.940.621.523)	4.667.193.310.873	-	388.315.212.698	510.787.044	8.271.710.954.917
Tăng vốn	248.024.610.000	-	-	(248.024.610.000)	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	309.570.213.495	22.347.898	309.592.561.393
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(78.616.521.720)	85.749.471.720	-	-	-	-	7.132.950.000
Khác	-	-	-	-	2.830.738.524	-	-	2.830.738.524
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Năm nay								
Số đầu năm	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	456.184.761.211	27.127.604	456.211.888.815
Phát hành cổ phiếu quỹ cho người lao động	-	(165.324.000.000)	180.324.000.000	-	-	-	-	15.000.000.000
(*)	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Cổ tức công bố (**)	-	13.330.000	-	-	2.602.352.552	-	-	2.615.682.552
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Số cuối năm	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.054.140.173.404	560.262.546	8.965.164.762.201

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)

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

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

(**) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Thường niên số 02/2024/NQ-DHDCD ngày 19 tháng 10 năm 2024 và Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 26/2024/NQ-HDQT ngày 9 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã phê duyệt việc phươg án phân phối lợi nhuận bằng chi trả cổ tức bằng tiền từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỷ lệ 10% (1.000 đồng/cổ phiếu) tương ứng tổng số tiền là 99.930.014.000 đồng. Vào ngày 13 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn đã nhận được Thông báo số 2030/TB-SGDTPHCM của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh về ngày đăng ký cuối cùng của việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền như trên.

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

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

27.3 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phần	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	103.633.261	103.633.261
Cổ phiếu phổ thông	103.633.261	103.633.261
Số lượng cổ phiếu quỹ	2.203.247	3.703.247
Cổ phiếu phổ thông	2.203.247	3.703.247
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	101.430.014	99.930.014
Cổ phiếu phổ thông	101.430.014	99.930.014

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)

27.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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 về bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

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 (tiếp theo)

28.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

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

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

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

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. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

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

34. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

34.1 Chi phí thuế TNDN

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

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

34.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

34.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau

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

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

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

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

35. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Kustocem Pte. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Kinh Doanh và Đầu tư Thành Công	Cổ đông lớn
THE8TH PTE. Ltd.	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Quản lý quỹ KIM Việt Nam	
KIM Vietnam Growth Equity Fund	
TMAM Vietnam Equity Mother Fund	
KITMC Worldwide Vietnam RSP Balance Fund	Nhóm cổ đông lớn
KIM Investment Funds - KIM Vietnam Growth Fund	
KIM PMAA Vietnam Securities Investment Trust 1 (Equity)	
KITMC Worldwide China Vietnam Fund	
Kusto Group Pte. Ltd. ("Kusto")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Công ty TNHH Bất động sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan của cổ đông lớn
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc	Nhân sự chủ chốt

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

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

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

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

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

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

36. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	7.950.829.017	9.751.395.727
Từ 1 đến 5 năm	14.129.291.829	10.979.850.675
TỔNG CỘNG	22.080.120.846	20.731.246.402

Các khoản cam kết góp vốn

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

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

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 23 tháng 9 năm 2025

Tô Thanh Sử
Người lập

Trần Thị Thanh Vân
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Đua
Phó Tổng Giám đốc



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn