

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
COTECCONS  
COTECCONS CONSTRUCTION  
JOINT STOCK COMPANY

Số/ No. ~~345~~/2026/CV-CTD

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc  
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM  
Independence - Freedom - Happiness

TP. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 04 năm 2026  
Ho Chi Minh city, April 24, 2026

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ**  
**EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE**

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

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS**

Name of organization: **COTECCONS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**

- Mã chứng khoán/ Stock code: CTD
- Địa chỉ/Address: 236/6 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, TP. HCM
- Điện thoại liên hệ/ Tel.: (84) (28) 35142255 - Fax: (84) (28) 35142277
- E-mail: bodsecretary@coteccons.vn

2. Nội dung thông tin công bố

Contents of disclosure:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 3/2026 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh  
Separate financial statements for Quarter 3/2026 and explanation of variances in the disclosures
- Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 3/2026 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh  
Consolidated financial statements for Quarter 3/2026 and explanation of variances in the disclosures

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 24/04/2026 tại đường dẫn: <https://coteccons.vn/investor-relations-vn//>

This information was published on the company's website on April 24, 2026, as in the link <https://www.coteccons.vn/en/investor-relations/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

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

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
XÂY  
DỰNG  
COTECCO  
NS

Digitally signed by CÔNG TY  
CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
COTECCONS  
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ  
HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY  
CỔ PHẦN XÂY DỰNG  
COTECCONS,  
OID.0.9.2342.19200300.100.1.  
1=MST:0303443233  
Reason: I am the author of this  
document  
Location: your signing location  
here  
Date: 2026.04.24 15:18:  
13+07'00  
Foxit Reader Version: 10.1.0

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

  
ĐINH THỊ HỒNG THẨM



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HỢP NHẤT

*Quý 3/2026*

*Tháng 4/2026*

# **Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 31 tháng 03 năm 2026 (Quý 3 năm 2026)

# Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	5 - 6
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	7 - 50

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	30/06/2025
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>32.611.007.333.985</b>	<b>27.963.158.562.687</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>1.439.407.116.252</b>	<b>2.712.312.888.753</b>
111	1. Tiền		238.516.459.792	292.541.488.428
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.200.890.656.460	2.419.771.400.325
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>4.725.127.247.436</b>	<b>1.589.218.784.684</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		-	119.632.590.016
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(4.803.332.627)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	4.725.127.247.436	1.474.389.527.295
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>14.975.319.731.782</b>	<b>15.870.362.534.004</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.1	13.534.354.371.960	14.874.835.108.588
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7.2	2.157.312.032.832	1.593.575.470.169
134	3. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		219.389.955	488.018.268
135	4. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	344.428.487.809	85.254.290.880
136	5. Phải thu ngắn hạn khác	9	226.207.926.550	632.296.037.537
137	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.1, 8, 9	(1.287.202.477.324)	(1.316.086.391.438)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>9.067.240.329.871</b>	<b>5.964.211.881.956</b>
141	1. Hàng tồn kho		9.147.852.525.180	6.059.369.483.008
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(80.612.195.309)	(95.157.601.052)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>2.403.912.908.644</b>	<b>1.827.052.473.290</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	15.743.253.618	6.756.242.527
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	2.388.154.290.782	1.820.280.886.519
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	15.364.244	15.344.244

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/03/2026	30/06/2025
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.075.848.432.756</b>	<b>1.738.329.212.639</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>28.561.091.830</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	7.2	8.992.991.435	8.992.991.435
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	8	-	28.228.065.000
216	3. Phải thu dài hạn khác	9	-	333.026.830
219	4. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	7.2	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>535.617.803.583</b>	<b>441.710.622.767</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	438.856.570.321	339.109.926.644
222	Nguyên giá		1.409.999.164.349	1.249.632.988.381
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(971.142.594.028)	(910.523.061.737)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	14	312.268.109	712.088.024
225	Nguyên giá		2.663.034.106	2.663.034.106
226	Giá trị khấu hao lũy kế		(2.350.765.997)	(1.950.946.082)
227	3. Tài sản cố định vô hình	15	96.448.965.153	101.888.608.099
228	Nguyên giá		157.073.526.568	157.073.526.568
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(60.624.561.415)	(55.184.918.469)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>16</b>	<b>300.719.295.379</b>	<b>308.156.881.069</b>
231	1. Nguyên giá		344.063.968.695	347.829.730.770
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(43.344.673.316)	(39.672.849.701)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>186.986.110.843</b>	<b>49.745.110.267</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	186.986.110.843	49.745.110.267
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>322.247.654.830</b>	<b>315.315.977.100</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	2.429.587.657	2.435.459.641
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	317.680.517.459	312.880.517.459
255	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.1	2.137.549.714	-
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>730.277.568.121</b>	<b>594.839.529.606</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	499.224.431.767	310.854.496.698
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	33.3	93.249.030.120	115.813.570.202
269	3. Lợi thế thương mại	12	137.804.106.234	168.171.462.706
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>34.686.855.766.741</b>	<b>29.701.487.775.326</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/03/2026	30/06/2025
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>25.184.450.686.325</b>	<b>20.736.323.013.125</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>23.593.385.917.051</b>	<b>20.683.693.565.533</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	19.1	6.477.336.300.870	7.534.364.408.337
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.2	7.546.487.898.859	4.813.970.237.551
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	93.016.676.043	36.421.751.025
314	4. Phải trả người lao động		4.666.238.806	4.471.477.027
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	3.382.971.744.137	3.570.550.846.201
317	6. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng		4.248.725.307	-
318	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	3.394.683.767	4.322.154.360
319	8. Phải trả ngắn hạn khác	23	378.374.497.000	1.473.241.576.686
320	9. Vay và nợ thuê tài chính	24	5.472.345.328.749	2.984.145.681.710
321	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	25	158.445.667.773	189.887.955.633
322	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	26	72.098.155.740	72.317.477.003
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>1.591.064.769.274</b>	<b>52.629.447.592</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	19.1	-	19.254.066.931
337	2. Phải trả dài hạn khác		231.000.000	231.000.000
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.563.304.479.483	2.826.000.000
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	33.3	24.719.028.740	27.601.030.609
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	25	2.810.261.051	2.717.350.052
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>9.502.405.080.416</b>	<b>8.965.164.762.201</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>27.1</b>	<b>9.502.405.080.416</b>	<b>8.965.164.762.201</b>
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	2.714.397.074.105
415	3. Cổ phiếu quỹ		(264.867.149.803)	(264.867.149.803)
417	6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		2.503.459.086	5.433.091.076
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		1.594.288.658.018	1.054.140.173.404
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		952.710.159.404	597.955.412.193
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		641.578.498.614	456.184.761.211
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		581.728.137	560.262.546
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>34.686.855.766.741</b>	<b>29.701.487.775.326</b>

Lê Nguyễn Thục Trinh  
Người lập

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Sơn  
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026 (Từ 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31/03/2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.409.807.842.662	5.002.815.167.852	23.868.854.810.761	16.647.389.107.067
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	28.1	(391.395.760)	-	(414.858.071)	(68.123.651)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	28.1	6.409.416.446.902	5.002.815.167.852	23.868.439.952.690	16.647.320.983.416
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	29	(6.122.334.130.792)	(4.846.798.612.951)	(22.888.533.352.788)	(16.088.699.021.868)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		287.082.316.110	156.016.554.901	979.906.599.902	558.621.961.548
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	28.2	103.931.427.893	55.608.449.642	269.421.022.029	183.907.938.521
22	7. Chi phí tài chính	30	(105.358.119.202)	(44.514.794.695)	(215.297.547.310)	(117.824.585.878)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(110.469.101.980)	(33.446.132.367)	(215.674.151.600)	(103.554.884.931)
24	8. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên kết		(2.450.771)	(15.416.459)	(5.871.984)	(17.280.200)
25	9. Chi phí bán hàng		(318.388.116)	-	(1.225.024.255)	(1.065.372.003)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	(135.021.807.323)	(101.598.578.522)	(404.915.863.782)	(320.566.458.108)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		150.312.978.591	65.496.214.867	627.883.314.600	303.056.203.880
31	12. Thu nhập khác	32	3.792.344.532	106.825.356	198.061.018.331	23.103.938.755
32	13. Chi phí khác	32	(817.260.819)	(2.406.888.281)	(11.162.046.892)	(10.585.679.559)
40	14. Lợi nhuận khác	32	2.975.083.713	(2.300.062.925)	186.898.971.439	12.518.259.196
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		153.288.062.304	63.196.151.942	814.782.286.039	315.574.463.076
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33.1	(29.960.267.027)	(11.855.598.271)	(150.631.189.021)	(74.612.381.538)
52	17. (Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	33.3	(4.396.039.110)	5.795.709.372	(22.551.132.813)	13.707.682.954
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		118.931.756.167	57.136.263.043	641.599.964.205	254.669.764.492
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		118.927.614.945	57.133.172.233	641.578.498.614	254.649.882.824
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.141.222	3.090.810	21.465.591	19.881.668
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27.4	1.172	571	6.325	2.548

Lê Nguyễn Thục Trinh  
Người lập

Ngày 24 tháng 04 năm 2026

Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hồng Sơn  
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>814.782.286.039</b>	<b>315.574.463.076</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	12,13, 14,15,16	82.735.473.791	86.478.629.294
03	Các khoản dự phòng		(54.130.276.831)	112.954.058.134
04	(Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(707.207.731)	(198.381.256)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(249.979.287.562)	(157.149.660.177)
06	Chi phí lãi vay	30	215.674.151.600	103.554.884.931
08	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>808.375.139.306</b>	<b>461.213.994.002</b>
09	(Tăng)/giảm các khoản phải thu		346.708.187.858	(1.889.971.933.368)
10	(Tăng)/giảm hàng tồn kho		(3.088.483.042.172)	(2.131.882.616.109)
11	(Giảm)/tăng các khoản phải trả		522.173.713.752	2.173.816.033.666
12	(Tăng)/giảm chi phí trả trước		(179.303.554.712)	(87.710.738.584)
13	(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh		119.632.590.016	(10.366.960.414)
14	Tiền lãi vay đã trả		(191.687.293.467)	(125.051.046.330)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(93.045.394.777)	(102.646.632.647)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(42.795.667)	(3.437.142.232)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.755.672.449.863)</b>	<b>(1.716.037.042.016)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(491.585.080.318)	(272.933.284.929)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		12.800.533.593	270.064.920.706
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(7.664.694.167.787)	(2.067.916.243.346)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		4.180.872.766.003	2.158.671.001.902
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(5.376.427.866)	(4.275.040.000)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		325.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		178.831.201.212	133.648.096.112
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(3.464.151.175.163)</b>	<b>217.259.450.445</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 3.963 người (ngày 30 tháng 06 năm 2025: 2.995 người).

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

#### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

##### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn có 18 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau:

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

B09-DN/HN

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

#### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn có 18 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

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

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

#### 1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

##### Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn có 18 công ty con và 1 chi nhánh chi tiết như sau: (tiếp theo)

<u>Thứ tự</u>	<u>Tên công ty ("Tên viết tắt")</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết (%)</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích (%)</u>	<u>Trụ sở chính</u>	<u>Hoạt động chính</u>
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")	100,00	100,00	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	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	Xây dựng và hoạt động nắm giữ tài sản
18	"Coteccons KZ" LLP ("CTD KZ LLP")	100,00	100,00	151 đường Mymbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	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, Tập đoàn 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 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty mẹ và các công ty con cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

#### 3.2 Các khoản phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Tập đoàn dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### 3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

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

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, 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 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Hàng tồn kho**

*Hàng hóa bất động sản (tiếp theo)*

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

**3.6 Khấu hao và hao mòn**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
 vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.7 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

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

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

**3.10 Thuê tài sản**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 Thuê tài sản (tiếp theo)**

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê*

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

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

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

*Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê*

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

#### 3.14 *Các khoản đầu tư*

##### *Đầu tư vào công ty con*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư góp vốn*

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

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

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

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

**3.16 Trợ cấp thôi việc phải trả**

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

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

**3.17 Các khoản dự phòng**

*Dự phòng chung*

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

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

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

*Dự phòng bảo hành công trình*

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

*Hợp đồng có rủi ro lớn*

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.18 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.19 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.20 Cổ phiếu quỹ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Phân chia lợi nhuận**

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

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

▶ *Quỹ đầu tư phát triển*

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

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

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

**3.22 Ghi nhận doanh thu**

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền cho thuê*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

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

vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)****3.23 Thuế***Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng 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)*

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

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

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

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

#### 3.24 Thông tin theo bộ phận

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

#### 3.25 Các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**4. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ**

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

Theo Nghị quyết HĐQT số 17A/2025/NQ-HĐQT vào ngày 2 tháng 10 năm 2025, Công ty thành lập một công ty con mới là Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd tại Singapore với mục đích thực hiện các hoạt động liên quan đến đầu tư và xây dựng.  
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục đăng ký thành lập CTD Singapore này.

**4.2 Mua Công ty TNHH GEO Foundation Việt Nam ("GEO")**

Theo Nghị quyết HĐQT số 29/2025/NQ-HĐQT ngày 30 tháng 12 năm 2025 về việc mua 100% vốn góp của Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam với mục đích mở rộng hoạt động của Coteccons trong lĩnh vực thi công, đa dạng hóa hoạt động kinh doanh cốt lõi.  
Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, Công ty vẫn đang trong quá trình thực hiện các thủ tục liên quan đến việc mua GEO.

**4.3 Mua Công ty "Coteccons KZ" LLP ("CTD KZ LLP")**

Vào ngày 8 tháng 7 năm 2025, Tập đoàn đã mua 100% vốn góp của CTD KZ LLP, một công ty trách nhiệm hữu hạn được thành lập vào ngày 12 tháng 11 năm 2007 theo Mã số đăng ký kinh doanh (BIN) số 071140010779 do Cộng hòa Kazakhstan cấp lần đầu ngày 12 tháng 11 năm 2007 và các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Lĩnh vực kinh doanh chính của CTD KZ LLP là cung cấp dịch vụ xây dựng.

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

	<i>VND</i> <i>Giá trị hợp lý tạm tính ghi nhận tại ngày mua</i>
<b>Tài sản</b>	
Tiền và tương đương tiền	307.552.518
Các khoản phải thu	56.797.281.697
Tài sản khác	485.071.854
	<b>57.589.906.069</b>
<b>Nợ phải trả</b>	
Phải trả người bán	58.591.778.019
Phải trả khác	244.103.488
	<b>58.835.881.507</b>
<b>Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý tạm tính</b>	<b>(1.245.975.438)</b>
Cổ đông không kiểm soát	-
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	1.822.403.304
	<b>576.427.866</b>
<b>Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán</b>	<b>576.427.866</b>
<b>Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con</b>	
Tiền thu về từ công ty con	307.552.518
Tiền chi để mua công ty con	(576.427.866)
<b>Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua</b>	<b>(268.875.348)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**4.4 Tăng vốn điều lệ được chấp thuận**

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

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

**4.5 Chào bán thành công 14.000.000 trái phiếu**

Vào ngày 5 tháng 12 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị của Công ty số 26/2025/NQHĐQT đã thông qua về việc phương án phát hành, sử dụng vốn và trả nợ vốn thu được từ đợt chào bán Trái phiếu phát hành ra công chúng năm 2025 với tổng mệnh giá tối đa 1.400.000.000.000 VND. Vào ngày 6 tháng 2 năm 2026, Tập đoàn nhận được Thông báo số 1197/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả đợt chào bán trái phiếu ra công chúng với số lượng 14.000.000 trái phiếu.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Tiền mặt	35.178.463	-
Tiền gửi ngân hàng	238.481.281.329	292.541.488.428
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	1.200.890.656.460	2.419.771.400.325
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.439.407.116.252</b>	<b>2.712.312.888.753</b>

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

**6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

**6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	4.725.127.247.436	1.474.389.527.295
<b>Dài hạn</b>		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	2.137.549.714	-

(\*) 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Phải thu từ các bên khác	13.415.029.954.772	14.778.239.056.350
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh ("TM") số 34)	<u>119.324.417.188</u>	<u>96.596.052.238</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.534.354.371.960</b>	<b>14.874.835.108.588</b>
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	<u>(1.229.650.706.401)</u>	<u>(1.244.435.428.744)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b><u>12.304.703.665.559</u></b>	<b><u>13.630.399.679.844</u></b>

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

	VND	
	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
	31/03/2026	31/03/2025
Số đầu kỳ	1.244.435.428.744	1.355.498.601.232
Cộng: Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	31.530.883.980
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	91.637.158.755	54.366.587.762
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	<u>(106.421.881.098)</u>	<u>(63.169.198.822)</u>
Số cuối kỳ	<u>1.229.650.706.401</u>	<u>1.378.226.874.152</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng 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	
	31/03/2026	30/06/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.157.312.032.832</b>	<b>1.593.575.470.169</b>
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời		
Buổi sáng	139.500.000.000	150.000.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.017.812.032.832	1.443.575.470.169
<b>Dài hạn</b>	<b>8.992.991.435</b>	<b>8.992.991.435</b>
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sao		
vàng Tây Đô	8.992.991.435	8.992.991.435
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.166.305.024.267</b>	<b>1.602.568.461.604</b>
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>2.157.312.032.832</b>	<b>1.593.575.470.169</b>

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

	VND	
	<i>Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày</i>	
	31/03/2026	31/03/2025
Số đầu năm	8.992.991.435	1.975.899.091
<i>Cộng:</i> Dự phòng trích lập trong năm	-	-
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 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**7.3 Nợ xấu**

	31/03/2026			30/06/2025			VND
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	Giá trị	Dự phòng	Giá trị thuần	
Công ty TNHH Đầu Tư Bất Động Sản Ngôi Sao Việt	526.420.119.402	526.420.119.402	-	483.658.038.123	483.658.038.123	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-	
Các khách hàng khác	839.858.699.826	581.278.813.089	258.579.886.737	953.538.380.145	638.825.616.711	314.712.763.434	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.488.230.593.138</b>	<b>1.229.650.706.401</b>	<b>258.579.886.737</b>	<b>1.559.148.192.178</b>	<b>1.244.435.428.744</b>	<b>314.712.763.434</b>	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	31/03/2026	30/06/2025
<i>VND</i>		
<b>Ngắn hạn</b>		
Công Ty TNHH Bất Động Sản Đầu Tư Thành Phố Mới	75.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kết cấu thép QH Plus	200.000.000.000	-
Khác	69.428.487.809	85.254.290.880
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>344.428.487.809</b>	<b>85.254.290.880</b>
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	(30.440.046.929)	(45.200.000.000)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>313.988.440.880</b>	<b>40.054.290.880</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ông Mai Trung Tánh	-	21.967.200.000
Công ty TNHH Thương mại Golden Lotus	-	6.260.865.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>28.228.065.000</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**9. PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
<b>Ngắn hạn</b>		
Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	-	461.461.386.185
Tiền lãi phải thu	131.704.604.340	58.532.681.805
Ký quỹ, ký cược	21.361.953.054	53.580.617.019
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	53.662.674.150	51.101.703.812
Khác	19.478.695.006	7.619.648.716
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.207.926.550</b>	<b>632.296.037.537</b>
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(27.111.723.994)	(26.450.962.694)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>199.096.202.556</b>	<b>605.845.074.843</b>
<b>Dài hạn</b>		
Ký quỹ, ký cược	-	333.026.830
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>-</b>	<b>333.026.830</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.003.876.202.588	5.899.055.693.878
Hàng hóa bất động sản	100.917.647.806	100.917.647.806
Khác	43.058.674.786	59.396.141.324
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.147.852.525.180</b>	<b>6.059.369.483.008</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(80.612.195.309)	(95.157.601.052)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>9.067.240.329.871</b>	<b>5.964.211.881.956</b>

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

	VND	
	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
	31/03/2026	31/03/2025
Đầu kỳ	95.157.601.052	72.105.283.436
Cộng: Từ hợp nhất kinh doanh	(912.284.340)	11.612.345.746
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	68.310.408.951
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(13.633.121.403)	(1.251.828.019)
Cuối kỳ	80.612.195.309	150.776.210.114

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>15.743.253.618</b>	<b>6.756.242.527</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	13.923.205.930	5.421.053.101
Khác	1.820.047.688	1.335.189.426
<b>Dài hạn</b>	<b>499.224.431.767</b>	<b>310.854.496.698</b>
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	307.939.263.595	108.679.054.731
Tiền thuê đất trả trước dài hạn (*)	166.943.479.761	169.581.810.559
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	16.388.408.970	9.145.735.392
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	6.948.016.860	15.088.118.790
Khác	1.005.262.581	8.359.777.226
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>514.967.685.385</b>	<b>317.610.739.225</b>

(\*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24*.

**12. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND			
	Sinh Nam	VSOL	CTD KZ LLP	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu kỳ	150.742.915.844	37.947.956.093	-	188.690.871.937
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	1.822.403.304	1.822.403.304
Suy giảm giá trị lợi thế thương mại	-	(19.875.794.752)	-	(19.875.794.752)
Số cuối kỳ	150.742.915.844	18.072.161.341	1.822.403.304	170.637.480.489
<b>Phân bổ lũy kế:</b>				
Số đầu kỳ	(19.573.309.504)	(946.099.727)	-	(20.519.409.231)
Phân bổ trong kỳ	(11.316.043.546)	(861.116.408)	(136.805.070)	(12.313.965.024)
Số cuối kỳ	(30.889.353.050)	(1.807.216.135)	(136.805.070)	(32.833.374.255)
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu kỳ	131.169.606.340	37.001.856.366	-	168.171.462.706
Số cuối kỳ	119.853.562.794	16.264.945.206	1.685.598.234	137.804.106.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quân lý	Tài sản khác	Tổng cộng
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Tại ngày 30/06/2025	268.066.669.040	878.860.699.480	42.195.408.169	60.112.797.124	397.414.568	1.249.632.988.381
Mua mới	-	155.033.430.778	383.691.817	1.322.527.567	88.736.000	156.828.386.162
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	62.717.731	-	-	-	62.717.731
Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	3.765.762.075	-	-	-	-	3.765.762.075
Thanh lý, nhượng bán	-	(290.690.000)	-	-	-	(290.690.000)
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	271.832.431.115	1.033.666.157.989	42.579.099.986	61.435.324.691	486.150.568	1.408.999.164.349
Trong đó: <i>Đã khấu hao hết</i>	87.675.946.137	392.537.049.094	34.952.761.371	40.698.315.535	326.816.568	556.190.888.705
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Tại ngày 30/06/2025	(162.125.896.105)	(664.905.361.537)	(36.808.282.857)	(46.353.287.598)	(330.233.640)	(910.523.061.737)
Khấu hao trong kỳ	(7.434.735.548)	(45.412.332.660)	(947.426.022)	(5.192.165.338)	(32.783.119)	(59.019.442.687)
Phân loại lại vào bất động sản đầu tư	(1.890.779.604)	-	-	-	-	(1.890.779.604)
Thanh lý, nhượng bán	-	290.690.000	-	-	-	290.690.000
Xóa sổ	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	(171.451.411.257)	(710.027.004.197)	(37.755.708.879)	(51.545.452.936)	(363.016.759)	(971.142.594.028)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Tại ngày 30/06/2025	105.940.772.935	213.955.337.943	5.387.125.312	13.759.509.526	67.180.928	339.109.926.644
Tại ngày 31/03/2026	100.381.019.858	323.639.153.792	4.823.391.107	9.889.871.755	123.133.809	438.856.570.321

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 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 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH**

	VND
	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>
<b>Nguyên giá</b>	
Tại ngày 30/06/2025 và 31/03/2026	<u>2.663.034.106</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>	
Tại ngày 30/06/2025	(1.950.946.082)
Hao mòn	<u>(399.819.915)</u>
Tại ngày 31/03/2026	<u>(2.350.765.997)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Tại ngày 30/06/2025	<u>712.088.024</u>
Tại ngày 31/03/2026	<u>312.268.109</u>

**15. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm</i>	VND
			<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	94.881.924.366	62.191.602.202	157.073.526.568
Mua mới	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	<u>94.881.924.366</u>	<u>62.191.602.202</u>	<u>157.073.526.568</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Đã hao mòn hết</i>	-	31.023.035.002	31.023.035.002
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	(10.038.207.108)	(45.146.711.361)	(55.184.918.469)
Hao mòn	<u>(458.723.827)</u>	<u>(4.980.919.119)</u>	<u>(5.439.642.946)</u>
Tại ngày 31/03/2026	<u>(10.496.930.935)</u>	<u>(50.127.630.480)</u>	<u>(60.624.561.415)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	<u>84.843.717.258</u>	<u>17.044.890.841</u>	<u>101.888.608.099</u>
Tại ngày 31/03/2026	<u>84.384.993.431</u>	<u>12.063.971.722</u>	<u>96.448.965.153</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**16. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

			VND
	<i>Tòa nhà văn phòng</i>	<i>Tài sản khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	329.209.366.861	18.620.363.909	347.829.730.770
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	(3.765.762.075)	-	(3.765.762.075)
Tại ngày 31/03/2026	<u>325.443.604.786</u>	<u>18.620.363.909</u>	<u>344.063.968.695</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	(31.215.880.904)	(8.456.968.797)	(39.672.849.701)
Khấu hao	(5.374.859.942)	(187.743.277)	(5.562.603.219)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	1.890.779.604	-	1.890.779.604
Tại ngày 31/03/2026	<u>(34.699.961.242)</u>	<u>(8.644.712.074)</u>	<u>(43.344.673.316)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Tại ngày 30/06/2025	<u>297.993.485.957</u>	<u>10.163.395.112</u>	<u>308.156.881.069</u>
Tại ngày 31/03/2026	<u>290.743.643.544</u>	<u>9.975.651.835</u>	<u>300.719.295.379</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 03 năm 2026. 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	
	<i>31/03/2026</i>	<i>30/06/2025</i>
Các dự án bất động sản	71.071.966.920	25.770.280.002
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	16.862.936.726	16.862.936.726
Khác	99.051.207.197	7.111.893.539
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>186.986.110.843</b></u>	<u><b>49.745.110.267</b></u>

## Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng 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		31/03/2026		30/06/2025	
	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND	% sở hữu	Giá trị VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	42,36	-	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	31,00	2.429.587.657	31,00	2.429.587.657	31,00	2.435.459.641
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	36,00	-	36,00	-	36,00	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.429.587.657</b>		<b>2.429.587.657</b>		<b>2.435.459.641</b>

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

Giá trị đầu tư	FCC	Quảng Trọng	Hiteccons	Tổng cộng
Tại ngày 30/06/2025 và 31/03/2026	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết</b>				
Tại ngày 30/06/2025	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(354.540.359)	(177.954.540.359)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	(5.871.984)	(5.871.984)
Tại ngày 31/03/2026	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(360.412.343)	(177.960.412.343)
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày 30/06/2025	-	-	2.435.459.641	2.435.459.641
Tại ngày 31/03/2026	-	-	2.429.587.657	2.429.587.657

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

**18.2 Đầu tư vào đơn vị khác**

	31/03/2026		30/06/2025	
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	303.605.477.459	14,43	303.605.477.459
Khác		14.075.040.000	19,00	9.275.040.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>317.680.517.459</b>		<b>312.880.517.459</b>

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

**19.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	31/03/2026		30/06/2025	
<b>Ngắn hạn</b>				
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam		152.067.157.285		659.654.785.227
Các bên liên quan (TM số 34)		589.082.403		589.082.403
Các nhà cung cấp khác		6.324.680.061.182		6.874.120.540.707
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>6.477.336.300.870</b>		<b>7.534.364.408.337</b>
<b>Dài hạn</b>				
Các nhà cung cấp khác		-		19.254.066.931

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

	31/03/2026		30/06/2025	
Công ty TNHH Xây dựng Dân dụng Phú Quốc		878.683.944.878		-
Bên liên quan (TM số 34)		-		3.534.058.685
Các khách hàng khác		6.667.803.953.981		4.810.436.178.866
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>7.546.487.898.859</b>		<b>4.813.970.237.551</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	Số đầu năm	Tăng từ hợp nhất kinh doanh	Tăng trong năm	Cấn trừ trong năm	Nộp trong năm	Số cuối năm
<i>VND</i>						
<b>Phải thu</b>						
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.820.280.886.519	415.284.726	2.292.397.341.282	(1.724.939.221.745)	-	2.388.154.290.782
Khác	15.344.244	-	3.572.611.296	-	(3.572.591.296)	15.364.244
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.820.296.230.763</b>	<b>415.284.726</b>	<b>2.295.969.952.578</b>	<b>(1.724.939.221.745)</b>	<b>(3.572.591.296)</b>	<b>2.388.169.655.026</b>
<b>Phải nộp</b>						
Thuế GTGT	-	113.319.770	1.933.456.618.505	(1.724.939.221.745)	(208.630.716.530)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	28.021.361.651	-	150.631.189.021	6.308.217.635	(93.045.394.777)	91.915.373.530
Thuế thu nhập cá nhân	8.369.411.596	-	87.895.783.536	(6.308.217.635)	(88.974.774.519)	982.202.978
Khác	30.977.778	-	1.183.458.885	-	(1.095.337.128)	119.099.535
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>36.421.751.025</b>	<b>113.319.770</b>	<b>2.173.167.049.947</b>	<b>(1.724.939.221.745)</b>	<b>(391.746.222.954)</b>	<b>93.016.676.043</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.157.531.727.287	3.347.329.515.164
Chi phí lương, thưởng nhân viên	175.791.788.317	194.958.761.280
Chi phí lãi vay	26.240.168.349	2.253.310.216
Khác	23.408.060.184	26.009.259.541
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.382.971.744.137</u></b>	<b><u>3.570.550.846.201</u></b>

**22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê	<u>3.394.683.767</u>	<u>4.322.154.360</u>

**23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
Phải trả bao thanh toán (*)	339.805.199.470	1.098.227.362.241
HĐHTKD	-	324.999.999.999
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	7.688.597.287	8.270.420.616
Cổ tức phải trả	678.192.875	606.658.825
Các bên liên quan (TM số 34)	66.055.806	23.266.710
Khác	30.136.451.562	41.113.868.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>378.374.497.000</u></b>	<b><u>1.473.241.576.686</u></b>

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

**Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons**

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY**

	30/06/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại	Phần bổ theo lãi suất thực	VND 31/03/2026
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.984.145.681.710</b>	<b>9.094.533.568.824</b>	<b>(6.709.014.427.421)</b>	<b>102.680.505.636</b>	<b>-</b>	<b>5.472.345.328.749</b>
Vay ngân hàng (TM số 24.1)	2.975.600.977.600	9.094.533.568.824	(6.700.469.723.311)	-	-	5.369.664.823.113
Vay ngắn hạn từ các bên khác	8.544.704.110	-	(8.544.704.110)	-	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (TM số 24.2)	-	-	-	102.680.505.636	-	102.680.505.636
<b>Dài hạn</b>	<b>2.826.000.000</b>	<b>1.691.166.516.903</b>	<b>(28.496.126.410)</b>	<b>(102.680.505.636)</b>	<b>488.594.626</b>	<b>1.563.304.479.483</b>
Vay ngân hàng (TM số 24.2)	2.826.000.000	308.041.516.903	(28.496.126.410)	(102.680.505.636)	-	179.690.884.857
Trái phiếu phát hành (TM số 24.3)	-	1.383.125.000.000	-	-	488.594.626	1.383.613.594.626
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.986.971.681.710</b>	<b>10.785.700.085.727</b>	<b>(6.737.510.553.831)</b>	<b>-</b>	<b>488.594.626</b>	<b>7.035.649.808.232</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**24. VAY (tiếp theo)**

**24.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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:

	31/03/2026 VND	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	2.378.294.604.600	(ii)
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	1.179.152.339.019	(ii)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	619.566.725.751	(i)
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội ("MB")	550.025.736.186	(i)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	495.107.552.044	(ii)
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	144.438.078.477	(i)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank")	3.079.787.036	(i)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.369.664.823.113</u></b>	

**24.2 Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn**

	31/03/2026 VND	Hình thức đảm bảo
TCB	282.371.390.493	(ii)
Trong đó:		
- Vay dài hạn đến hạn trả	102.680.505.636	
- Vay dài hạn	179.690.884.857	

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

(ii) Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, 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.

## Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

### 24.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

Tổ chức phát hành	Đại lý đăng lý lưu ký và chuyển nhượng	Số cuối năm	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Công ty Cổ phần Xây dựng Cotecccons	Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI	1.383.613.594.626	30/01/2029	%/năm	Tin chấp
Trong đó:		VND			
	Trái phiếu phát hành	1.400.000.000.000			
	Chi phí phát hành	(16.875.000.000)			
	Phân bổ theo lãi suất thực	488.594.626			

Đây là khoản trái phiếu tin chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD126006. Trái phiếu này có mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 1.400.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 30 tháng 1 năm 2026. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 16.875.000.000 đồng và phân bổ lãi theo lãi suất thực trong năm là 488.594.626 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	31/03/2026	30/06/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>158.445.667.773</b>	<b>189.887.955.633</b>
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	68.266.700.868	121.039.710.937
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	90.178.966.905	64.536.130.465
Dự phòng khác	-	4.312.114.231
<b>Dài hạn</b>	<b>2.810.261.051</b>	<b>2.717.350.052</b>
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.810.261.051	2.717.350.052
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>161.255.928.824</u></b>	<b><u>192.605.305.685</u></b>

**26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	<i>Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày</i>	
	31/03/2026	31/03/2025
Số đầu kỳ	72.317.477.003	75.116.698.652
Sử dụng quỹ trong kỳ	(219.321.263)	(2.799.221.649)
Số cuối kỳ	<u>72.098.155.740</u>	<u>72.317.477.003</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**27.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quy đầu tư phát triển	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025</b>								
Tại ngày 30/6/2024	1.036.332.610.000	2.879.707.744.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	2.830.738.524	697.885.426.193	533.134.942	8.591.267.204.834
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	254.649.882.824	19.881.668	254.669.764.492
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(99.930.014.000)	-	(99.930.014.000)
Khác	-	13.330.000	-	-	474.373.977	-	-	487.703.977
Tại ngày 31/03/2025	1.036.332.610.000	2.879.721.074.105	(445.191.149.803)	4.419.168.700.873	3.305.112.501	852.605.295.017	553.016.610	8.746.494.659.303
<b>Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026</b>								
Tại ngày 30/6/2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	5.433.091.076	1.054.140.173.404	560.262.546	8.965.164.762.201
Chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	(2.929.631.990)	-	-	(2.929.631.990)
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	641.578.498.614	21.465.591	641.599.964.205
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	(101.430.014.000)	-	(101.430.014.000)
Tại ngày 31/03/2026	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	2.503.459.086	1.594.288.658.018	581.728.137	9.502.405.080.416

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2025
<b>Vốn cổ phần đã góp</b>		
Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	1.036.332.610.000
Tăng vốn	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.036.332.610.000</u>	<u>1.036.332.610.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	101.430.014.000	99.930.014.000

**27.3 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	31/03/2026	30/06/2025
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	108.703.651	103.633.261
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	108.703.651	103.633.261
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>108.703.651</i>	<i>103.633.261</i>
Số lượng cổ phiếu quỹ	2.203.247	2.203.247
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>2.203.247</i>	<i>2.203.247</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	106.500.404	101.430.014
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>106.500.404</i>	<i>101.430.014</i>

**27.4 Lãi trên cổ phiếu**

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

	VND	
	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 31/03/2026	31/03/2025
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	641.578.498.614	254.649.882.824
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ ( <i>cổ phiếu</i> )	101.430.014	99.930.014
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu ( <i>VND/cổ phiếu</i> )	6.325	2.548

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 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**28. DOANH THU**

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

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
Doanh thu hợp đồng xây dựng	6.386.948.875.411	4.909.372.770.650	23.715.920.583.223	16.346.755.112.266
Doanh thu bán hàng	14.409.915.904	53.099.008.672	90.086.768.625	235.291.436.000
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	4.187.807.947	32.635.874.883	15.927.096.189	14.387.236.113
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	4.687.031.759	4.365.099.968	14.027.682.710	14.908.858.773
Doanh thu chuyển nhượng BĐS	2.537.463.965	2.145.524.870	2.537.463.965	33.322.308.533
Doanh thu khác	(2.963.252.324)	1.196.888.809	30.355.216.049	2.724.155.382
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.409.807.842.662</b>	<b>5.002.815.167.852</b>	<b>23.868.854.810.761</b>	<b>16.647.389.107.067</b>
Giảm giá hàng bán	(391.395.760)	-	(414.858.071)	(68.123.651)
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b>6.409.416.446.902</b>	<b>5.002.815.167.852</b>	<b>23.868.439.952.690</b>	<b>16.647.320.983.416</b>

**28.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng	84.766.669.220	32.693.247.475	186.496.876.817	104.453.978.096
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	-	17.375.810.337	25.302.851.211	40.462.355.543
Lãi chậm thanh toán	14.642.549.214	5.049.076.774	39.637.027.852	27.417.907.060
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu, góp vốn khác	4.183.237.301	1.029.356.300	17.154.774.877	10.889.458.275
Lãi chênh lệch tỷ giá	338.972.158	113.522.255	829.491.272	684.239.547
Doanh thu tài chính khác	-	(652.563.499)	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>103.931.427.893</b>	<b>55.608.449.642</b>	<b>269.421.022.029</b>	<b>183.907.938.521</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND			
	<i>Quý 3 năm 2026</i>	<i>Quý 3 năm 2025</i>	<i>Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày</i>	
	<i>(Từ ngày 01/01/2026</i>	<i>(Từ ngày 01/01/2025</i>	<i>31/03/2026</i>	<i>31/03/2025</i>
	<i>đến 31/03/2026</i>	<i>đến 31/03/2025</i>		
Giá vốn hoạt động xây dựng	6.109.551.771.498	4.794.962.638.431	22.792.620.385.910	15.847.807.950.163
Giá vốn hàng bán	7.815.783.248	44.721.143.698	53.075.168.490	194.449.049.627
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.710.746.881	3.391.229.009	9.156.390.904	9.406.014.200
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	2.383.444.425	1.602.127.995	7.190.315.275	4.984.133.985
Giá vốn chuyển nhượng BĐS	2.537.463.965	2.027.571.659	2.537.463.965	31.519.371.608
Giá vốn khác	(2.665.079.225)	93.902.159	23.953.628.244	532.502.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.122.334.130.792</b>	<b>4.846.798.612.951</b>	<b>22.888.533.352.788</b>	<b>16.088.699.021.868</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
Chi phí lãi vay	110.469.101.980	33.446.132.367	215.674.151.600	103.554.884.931
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	-	2.470.437.468	8.526.393.127	8.724.328.229
Dự phòng/(hoàn nhập) giảm giá các khoản đầu tư	8.700.000.000	5.966.638.430	(4.803.332.627)	4.296.150.018
Dự phòng/(hoàn nhập) cho vay	(14.759.953.071)	(500.000.000)	(14.759.953.071)	(5.000.000.000)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	80.890.883	491.662.797	805.022.883	874.046.551
Chi phí tài chính khác	868.079.410	2.639.923.633	9.855.265.398	5.375.176.149
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>105.358.119.202</b>	<b>44.514.794.695</b>	<b>215.297.547.310</b>	<b>117.824.585.878</b>

**31. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
Chi phí nhân viên	75.110.166.125	57.055.151.650	253.904.316.404	194.525.440.106
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	45.403.884.995	16.430.681.812	113.125.156.095	82.472.987.425
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.767.118.789	10.752.337.348	22.911.670.914	22.620.819.680
Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(5.176.359.116)	3.636.267.073	(18.119.926.310)	(8.290.255.216)
Chi phí khác	11.916.996.530	13.724.140.639	33.094.646.679	29.237.466.113
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>135.021.807.323</b>	<b>101.598.578.522</b>	<b>404.915.863.782</b>	<b>320.566.458.108</b>

**32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
<b>Thu nhập khác</b>	<b>3.792.344.532</b>	<b>106.825.356</b>	<b>198.061.018.331</b>	<b>23.103.938.755</b>
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	-	188.524.601.403	-
Thu từ thanh lý tài sản cố định	-	-	-	1.480.600.101
Khác	3.792.344.532	106.825.356	9.536.416.928	21.623.338.654
<b>Chi phí khác</b>	<b>(817.260.819)</b>	<b>(2.406.888.281)</b>	<b>(11.162.046.892)</b>	<b>(10.585.679.559)</b>
<b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>2.975.083.713</b>	<b>(2.300.062.925)</b>	<b>186.898.971.439</b>	<b>12.518.259.196</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

**33.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày	
			31/03/2026	31/03/2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.960.267.027	11.855.598.271	144.321.053.131	74.593.674.538
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	-	-	6.310.135.890	18.707.000
	<b>29.960.267.027</b>	<b>11.855.598.271</b>	<b>150.631.189.021</b>	<b>74.612.381.538</b>
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	4.396.039.110	(5.795.709.372)	22.551.132.813	(13.707.682.954)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>34.356.306.137</b>	<b>6.059.888.899</b>	<b>173.182.321.834</b>	<b>60.904.698.584</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

	VND			
	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày 31/03/2026      31/03/2025	
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>153.288.062.304</b>	<b>63.196.151.942</b>	<b>814.782.286.039</b>	<b>315.574.463.076</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	30.657.612.461	12.639.230.388	162.956.457.208	63.114.892.615
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>				
Chi phí không được trừ	(1.664.605.367)	960.126.406	(5.425.003.459)	3.064.712.964
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	-	6.310.135.890	18.707.000
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.915.104.320	(7.139.329.704)	8.196.851.929	(4.370.410.629)
Phân bổ lợi thế thương mại	1.447.704.569	(403.221.483)	2.882.001.869	1.343.887.894
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	490.154	3.083.292	1.174.397	3.456.040
Thu nhập từ cổ tức	-	-	(1.739.296.000)	(2.270.547.300)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>34.356.306.137</b>	<b>6.059.888.899</b>	<b>173.182.321.834</b>	<b>60.904.698.584</b>

**33.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**33.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất	
	31/03/2026	30/06/2025	31/03/2026	31/03/2025
				VND
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Dự phòng phải thu khó đòi	99.072.445.993	111.248.847.514	(12.176.401.521)	2.085.877.462
Dự phòng công trình rủi ro lớn	13.653.340.174	24.207.942.186	(10.554.602.012)	(7.731.747.262)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	16.277.392.823	18.857.049.363	(2.579.656.540)	18.760.701.819
Dự phòng cho vay	6.088.009.386	9.040.000.000	(2.951.990.614)	(1.160.000.000)
Lợi nhuận chưa thực hiện	3.373.629.128	827.653.714	2.545.975.414	429.175.053
Dự phòng trợ cấp thôi việc	544.361.410	525.779.210	18.582.200	(79.336.017)
Chi phí phân bổ chưa thực hiện	327.415.838	331.852.501	(4.436.663)	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	(4.493.892)	(5.668.288)	1.174.396	70.356.916
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	2.646.024.751	(490.790.507)	3.136.815.258	(11.232.911)
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)	-	-
	93.249.030.120	115.813.570.202	(19.669.130.944)	12.363.795.060
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Chênh lệch giá trị hợp lý tài sản của Sinh Nam	(24.719.028.740)	(27.601.030.609)	(2.882.001.869)	1.343.887.894
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần</b>	<b>68.530.001.380</b>	<b>88.212.539.593</b>		
<b>(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b>(22.551.132.813)</b>	<b>13.707.682.954</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chính tháng kết thúc cùng ngày

**34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giai đoạn chín tháng kết thúc ngày</i> 31/03/2025	<i>VND</i> 31/03/2025
Kusto Group Pte.Ltd ("Kusto")	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	126.564.807	56.112.783
Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	31.755.060	15.640.413
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	130.646.509.096	594.305.014.053
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan	Chi phí tiện ích		545.446.671
Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu và phải trả với bên liên quan như sau:				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i> 31/03/2025	<i>VND</i> 30/6/2025
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	119.302.900.611	96.553.093.825
Kusto	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	13.886.810	42.731.716
Kusto Việt Nam	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	7.629.767	226.697
			<b>119.324.417.188</b>	<b>96.596.052.238</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	589.082.403	589.082.403
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	3.534.058.685
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Kusto	Bên liên quan	Kỳ quỹ	50.895.360	18.236.070
Kusto Việt Nam	Bên liên quan	Kỳ quỹ	15.160.446	5.030.640
			<b>66.055.806</b>	<b>23.266.710</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

**35. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 3 NĂM 2026**

	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Chênh lệch	% tăng
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	118.931.756.167	57.136.263.043	61.795.493.124	108,15%

**Nguyên nhân:** Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 3 năm 2026 tăng 108,15% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 3 năm 2026 (Từ ngày 01/01/2026 đến 31/03/2026)	Quý 3 năm 2025 (Từ ngày 01/01/2025 đến 31/03/2025)	Chênh lệch	% tăng
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.409.416.446.902	5.002.815.167.852	1.406.601.279.050	28,12%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	287.082.316.110	156.016.554.901	131.065.761.209	84,01%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 3 năm 2026 tăng 131 tỷ đồng, tương đương với tăng 84,01% và biên lãi gộp tương đương 4,48%, tăng 1,36% so với cùng kỳ năm trước. Lý do chính là doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 1.406 tỷ đồng, tương đương với 28,12% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô lên chi phí giá vốn trong kỳ.

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

Vào ngày 26 tháng 03 năm 2026, Nghị quyết từ Hội đồng quản trị của Công ty số 03/2026/NQ-HDQT đã thông qua việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng 5.325.020 cổ phiếu tương đương 53.250.200.000 VND cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1. Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành 1.140.286.710.000 VND. Vốn điều lệ thực tế có thể thay đổi tương ứng với số lượng cổ phiếu thực tế phát hành tại thời điểm hoàn tất đợt phát hành.

Vào ngày 06 tháng 04 năm 2026, Thông báo của Công ty số 3052/2026/CV-CTD về việc phát hành cổ phiếu với số lượng 5.325.020 cổ phiếu tương đương 53.250.200.000 VND cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1 và thông báo về ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành.

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

  
Lê Nguyễn Thục Trinh  
Người lập

  
Trần Thị Thanh Vân  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Hồng Sơn  
Trợ lý Điều hành GD Tài chính

Ngày 24 tháng 4 năm 2026