CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS **COTECCONS CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY** --- Số/ No.: 10703/2026/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 30 tháng 10 năm 2026* *Ho Chi Minh City, 30 October 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/ Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: State Securities Commission of Vietnam/ Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Xây Dựng Coteccons/ Coteccons Construction Joint Stock Company
   - Mã chứng khoán/ Stock code: CTD
   - Địa chỉ/Address: 236/6 Điện Biên Phủ, P. Gia Định, TP. HCM/ 236/6 Dien Bien Phu Street, Gia Dinh Ward, Ho Chi Minh City
   - 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 1/2027 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Separate financial statements for Quarter 1/2027 and Explanation of variances in the notes
   - Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1/2027 và Giải trình chênh lệch trong thuyết minh/ Consolidated financial statements for Quarter 1/2027 and Explanation of variances in the notes
3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/10/2026 tại đường dẫn: https://coteccons.vn/investor-relations-vn// This information was published on the company's website on 30 October 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 COTECCONS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0303443233
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.10.30 21:31:41-07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.3

Đại diện tổ chức
Organization representative
Người ủy quyền công bố thông tin
Person authorized to disclosure information

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG COTECCONS ★ MSDN 0303443233 COTECCONS

ĐINH THỊ HỒNG THẮM

Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026
(Qúy 1 năm 2027)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	1-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5-6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	7-8
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	9-63

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	*30/09/2026*	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**39.096.122.624.503**	**36.811.475.870.384**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***817.856.401.549***	***3.935.704.578.157***
1. Tiền	111		767.424.911.652	1.171.033.047.427
2. Các khoản tương đương tiền	112		50.431.489.897	2.764.671.530.730
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***6***	***8.809.746.268.214***	***4.265.221.606.694***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		8.839.186.315.143	4.294.661.653.623
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124		(29.440.046.929)	(29.440.046.929)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***18.039.758.185.782***	***16.143.260.922.098***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	16.041.296.867.342	15.326.252.232.452
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7.2	3.112.526.229.001	2.044.203.879.651
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	214.554.655.593	117.406.146.799
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	7.1, 7.2, 7.3	(1.328.619.566.154)	(1.344.601.336.804)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***9***	***9.168.698.684.306***	***10.042.454.088.893***
1. Hàng tồn kho	141		9.206.139.700.883	10.079.923.656.913
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(37.441.016.577)	(37.469.568.020)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***2.260.063.084.652***	***2.424.834.674.542***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	10	42.979.499.338	8.681.485.060
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	19	2.215.231.733.043	2.415.280.720.681
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	451.852.271	372.468.801
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		1.400.000.000	500.000.000

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	*30/09/2026*	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.930.128.646.454**	**2.020.968.718.783**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***1.126.529.687***	***740.301.305***
1. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7.2	8.992.991.435	8.992.991.435
2. Phải thu dài hạn khác	215	8	1.126.529.687	740.301.305
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	7.2	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
II. Tài sản cố định	***220***		***513.233.611.695***	***540.233.413.693***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	399.637.431.720	424.703.543.056
Nguyên giá	*222*		*1.400.045.956.529*	*1.414.657.206.278*
Giá trị hao mòn lũy kế	*223*		*(1.000.408.524.809)*	*(989.953.663.222)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	4.941.939.046	4.733.970.234
Nguyên giá	*225*		*7.801.278.477*	*7.263.332.921*
Giá trị hao mòn/ khấu hao lũy kế	*226*		*(2.859.339.431)*	*(2.529.362.687)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	14	108.654.240.929	110.795.900.403
Nguyên giá	*228*		*174.893.587.294*	*174.304.810.568*
Giá trị hao mòn lũy kế	*229*		*(66.239.346.365)*	*(63.508.910.165)*
IV. Bất động sản đầu tư	***240***	15	***218.850.442.980***	***257.342.515.809***
1. Nguyên giá	241		265.853.002.558	300.716.584.376
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(47.002.559.578)	(43.374.068.567)
V. Tài sản dở dang dài hạn	***250***	16	***100.132.471.678***	***83.780.422.489***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		100.132.471.678	83.780.422.489
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	17	***312.351.947.790***	***321.612.191.855***
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	17.1	2.425.894.276	2.426.660.204
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17,2	308.405.477.459	317.680.517.459
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6	1.520.576.055	1.505.014.192
VII. Tài sản dài hạn khác	***270***		***784.433.642.624***	***817.259.873.632***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	10	506.857.997.160	548.395.717.275
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		137.654.928.086	131.061.286.999
3. Lợi thế thương mại	279	11	139.920.717.378	137.802.869.358
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**280**		**41.026.251.270.957**	**38.832.444.589.167**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	*30/09/2026*	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**31.051.835.221.912**	**29.180.062.756.169**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***29.462.212.796.487***	***27.610.723.478.538***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	18.1	7.472.583.119.214	9.010.385.742.686
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	18.2	9.556.556.606.982	9.029.160.846.720
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		678.192.875	678.192.875
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	269.580.878.226	194.507.551.572
5. Phải trả người lao động	315		2.062.910.273	3.510.074.262
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	21	4.445.289.196.656	3.556.672.293.618
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	22	48.320.024.933	3.213.959.896
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	23	550.299.638.727	832.285.575.618
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	24	6.436.399.337.363	4.401.304.582.531
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	25	609.238.586.302	507.266.823.020
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	26	71.204.304.936	71.737.835.740
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.589.622.425.425***	***1.569.339.277.631***
1. Phải trả dài hạn khác	338		231.000.000	231.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	24	1.562.214.417.331	1.541.672.975.376
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		24.314.885.461	24.605.870.538
4. Dự phòng phải trả dài hạn	343		2.862.122.633	2.829.431.717

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	*30/09/2026*	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	27.1	**9.974.416.049.045**	**9.652.381.832.998**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.140.264.670.000	1.140.264.670.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*1.140.264.670.000*	*1.140.264.670.000*
2. Thặng dư vốn	412		2.714.397.074.105	2.714.397.074.105
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(264.867.149.803)	(264.867.149.803)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		7.154.680.906	5.692.521.830
7. Quỹ đầu tư phát triển	418		4.315.236.640.873	4.315.236.640.873
8. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
9. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.046.514.968.454	1.741.063.791.209
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		1.741.063.791.209	952.710.159.404
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		305.451.177.245	788.353.631.805
10. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15.715.164.510	594.284.784
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**		**41.026.251.270.957**	**38.832.444.589.167**

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành GĐ Tài chính

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/06/2026 (Trình bày lại)*
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**01**	28.1	11.268.548.862.876	7.452.151.597.205
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	**02**		-	(375.567.338)
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**10**	**28.1**	**11.268.548.862.876**	**7.451.776.029.867**
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	**11**	**29**	**(10.706.860.581.600)**	**(7.106.320.191.552)**
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**20**		**561.688.281.276**	**345.455.838.315**
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	**21**		1.860.841.309	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	**22**	28.2	**183.757.722.609**	**77.336.515.317**
8. Chi phí tài chính	**23**	30	**(159.591.876.190)**	**(49.542.148.499)**
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*(157.944.598.868)*	*(44.547.669.208)*
9. Chi phí bán hàng	**25**	31	**(30.410.084.757)**	**(25.076.359.936)**
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**26**	31	**(174.973.604.818)**	**(155.802.642.200)**
11. Phần lãi/(lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	**27**		(765.928)	(2.829.096)
12. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh	**30**		**382.330.513.501**	**192.368.373.901**
13. Thu nhập khác	**31**	32	2.376.050.342	192.854.539.040
14. Chi phí khác	**32**	32	(215.043.001)	(8.383.531.456)
15. Lợi nhuận/(lỗ) khác	**40**		**2.161.007.341**	**184.471.007.584**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**50**		**384.491.520.842**	**376.839.381.485**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	**51**	33.1	**(85.931.668.121)**	**(68.520.244.618)**

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2025 (Trình bày lại)*
18. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	**52**	**33.3**	6.880.235.386	(13.500.932.025)
19. Lợi nhuận sau thuế TNDN	**60**		**305.440.088.107**	**294.818.204.842**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	**61**		305.451.177.245	294.807.535.018
21. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế của cổ đông không kiểm soát	**62**		(11.089.138)	10.669.824
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**27.4**	2.732	2.636

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành GĐ Tài chính

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2026*	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2025*
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**384.491.520.842**	**376.839.381.485**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	*02*	*12,13, 14,15*	*33.610.294.624*	*27.820.758.199*
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	03		99.052.318.516	(26.702.132.872)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		954.401.410	(305.914.892)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(166.962.702.203)	(67.626.505.751)
- Chi phí đi vay	06		157.944.598.868	44.548.526.469
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**509.090.432.057**	**354.574.112.638**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.686.170.427.405)	(449.953.255.702)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		873.783.956.030	(913.031.685.240)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(197.643.361.629)	207.314.576.003
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		702.023.819	(20.024.226.172)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	69.121.522.554
- Chi phí đi vay đã trả	14		(185.031.957.471)	(42.308.948.021)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(89.246.370.600)	(43.734.292.253)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(10.557.000)	(17.466.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(774.526.262.199)**	**(838.059.662.860)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(32.367.782.546)	(54.576.117.612)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		154.392.000	12.800.040.593
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(7.254.309.363.476)	(2.279.650.035.457)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.753.244.942.258	853.141.305.000
5. Tiền thu hồi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	26		-	325.495.574.587
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		136.245.518.448	62.124.115.646
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		**(4.397.032.293.316)**	**(1.080.665.117.243)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	*Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày 30/09/2026*	Giai đoạn 3 tháng kết thúc ngày *30/09/2025*
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		6.992.121.440.493	2.525.314.531.522
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(4.938.033.423.184)	(1.711.331.145.061)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		424.444.445	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**2.054.512.461.754**	**813.983.386.461**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	**50**		**(3.117.046.093.761)**	**(1.104.741.393.642)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**3.935.704.578.157**	**2.712.312.888.753**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(802.082.847)	162.539.175
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**817.856.401.549**	**1.607.734.034.286**

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành GĐ Tài chính

Ngày 29 tháng 10 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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 số 4103002611, do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH&ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp tại ngày 24 tháng 8 năm 2004 ,và theo các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp] điều chỉnh sau:

Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp Ngày 23 tháng 8 năm 2010
("Giấy CNĐKDN") số 0303443233

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 30 tháng 9 năm 2026 là 4.251 người (ngày 30 tháng 6 năm 2026: 4.080 người).

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 22 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") - trước đây là Công ty TNHH Coteccons Future Impact	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng
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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 22 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*
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
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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

***Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)*

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn có 22 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
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 lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	Xây dựng và hoạt động nắm giữ tài sản
18	"Coteccons KZ" LLP ("CTD KZ LLP")	100,00	100,00	151 đường Mynbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Coteccons Georgia Construction LLC ("CTD Georgia")	100,00	100,00	Georgia, Tbilisi, Mtatsminda district, Rustaveli Avenue, N37	Cung cấp dịch vụ xây dựng
20	Công ty TNHH GEO Foundation Việt Nam ("GEO")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ xây dựng
21	Công ty cổ phần truyền thông AnPR ("AnPR")	64,00	64,00	Tầng 7, số 60 Nguyễn Văn Thủ, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Cung cấp dịch vụ quảng cáo
22	Công ty Cổ phần The Colorus	51,2	51,2	Tầng 7, số 60 Nguyễn Văn Thủ, phường Tân Định, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam	Thiết kế đồ họa, trang trí nội thất, bảng quảng cáo
23	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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

2.2. Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3. Kỳ báo cáo

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.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.4. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty 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 ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính 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 báo cáo tình hình tài chính 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 lũy kế.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1. Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tập đoàn sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99") và Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất ("Thông tư 43").

3.1.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 99

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

Công ty áp dụng một số thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 35.

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

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh (tiếp theo)

3.1.2 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới theo Thông tư 43

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 43 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Tập đoàn áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Tập đoàn trên cơ sở hồi tố đơn giản tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Tập đoàn cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 35.

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

1.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, 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, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

1.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Tập đoàn thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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.

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

1.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Thành phẩm và hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán , và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

1.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh và các tài sản sinh học là cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ và súc vật làm việc.

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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 các 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.

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính 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.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động, thu nhập từ tiền cho 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.

3.7 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 vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm Công ty.

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.

3.8 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
Tài sản khác	3 - 8 năm

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

3.10 Xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

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

3.11 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 liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ 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.

3.13 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 được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 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.

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

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

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

Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

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

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

3.16 Các khoản đầu tư

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tập đoàn có phát sinh chiết khấu (giá phát hành trái phiếu nhỏ hơn mệnh giá của trái phiếu) hoặc phụ trội (giá phát hành trái phiếu lớn hơn mệnh giá của trái phiếu) thì khoản chiết khấu, phụ trội đó được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực phù hợp với kỳ hạn của khoản đầu tư. Nếu phần phụ trội của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn phân bổ hàng kỳ lớn hơn phần lãi theo lãi suất danh nghĩa hàng kỳ của khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (nếu có) thì phần chênh lệch này được hạch toán vào chi phí tài chính.
Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường mà việc cập nhật lãi suất thả nổi sẽ triệt tiêu được chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ cho giai đoạn từ ngày mua tới ngày chốt lãi suất tiếp theo (ngày mà lãi suất danh nghĩa của trái phiếu được xác định theo biến động lãi suất trên thị trường).
Đối với khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có lãi suất thả nổi được xác định lại hàng kỳ theo thị trường đồng thời chiết khấu, phụ trội liên quan đến lợi thế/bất lợi của công cụ mà việc cập nhật lãi suất thả nổi không triệt tiêu được: khoản chiết khấu, phụ trội được phân bổ trong suốt thời gian của công cụ.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.16 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tập đoàn cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.17 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.18 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 ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

3.19 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) do 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, 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 giữa 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 ảnh 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.

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

3.21 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

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

Đối với dự phòng hợp đồng rủi ro lớn

Dự phòng cho các hợp đồng có rủi ro lớn là dự phòng cho những hợp đồng có rủi ro trong đó có những chi phí không thể tránh được buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó thì nghĩa vụ nợ hiện tại theo hợp đồng phải được ghi nhận và đánh giá như một khoản dự phòng.

Đối với dự phòng liên quan đến hàng tồn kho để thực hiện hợp đồng, doanh nghiệp ghi nhận vào giá vốn hàng bán; còn đối với hợp đồng có rủi ro lớn khác, doanh nghiệp ghi nhận vào chi phí khác.

3.20 Trái phiếu

Trái phiếu thường

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

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

3.21 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 hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tập đoàn (VND) được hạch toán tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ). Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng tháng trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Tập đoàn.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Tập đoàn phát sinh thì Tập đoàn sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

3.24 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ (tiếp theo)

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

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

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

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

3.22 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Tập đoàn mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) 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.

3.23 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi
Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.24 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

3.24 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng 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 cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

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

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

3.25 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến năm sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Tập đoàn ghi giảm doanh thu ghi nhận trong năm nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính.

3.26 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.27 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Tập đoàn.

3.28 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

3.29 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành (tiếp theo)

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 các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất .

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

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

  Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

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

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

3.30 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (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.

3.31 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.

3.32 Các bên liên quan

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

3.33 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG PHÁT SINH TRONG KỲ

4.1 Mua Công ty Cổ phần Truyền thông AnPR ("AnPR")

Ngày 25 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn mua thêm 45% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Truyền thông AnPR ("AnPR") thông qua việc chuyển đổi vốn vay của cổ đông thành cổ phần, nâng tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn từ 19% lên 64%. AnPR là công ty cổ phần thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam, theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315016814 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Lĩnh vực kinh doanh chính của AnPR là dịch vụ, hoạt động chính là quảng cáo.

Tập đoàn nắm quyền kiểm soát AnPR từ ngày 25/9/2026, do đó kết quả hoạt động của AnPR được hợp nhất từ ngày này.

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

	VND *Giá trị hợp lý ghi nhận tại ngày mua*
Tài sản	
Tiền và tương đương tiền	18.905.677.222
Các khoản đầu tư nắm giữ chờ đến ngày đáo hạn	12.200.000.000
Các khoản phải thu	8.660.685.643
Hàng tồn kho	6.199.215.061
Các tài sản ngắn hạn khác	198.390.931
Tài sản cố định	184.159.118
Tài sản dài hạn khác	1.916.695.623
	48.264.823.598
Nợ phải trả	
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	694.801.157
Phải trả người bán	859.765.187
Phải trả khác	4.677.010.410
	6.231.576.754
Tổng tài sản thuần theo giá trị hợp lý	**42.033.246.844**
Cổ đông không kiểm soát	(15.131.968.864)
Lợi thế thương mại từ hợp nhất kinh doanh	6.537.682.018
Tổng giá phí hợp nhất kinh doanh đã thanh toán	**33.438.959.998**
Thông tin lưu chuyển tiền tệ từ việc mua công ty con	
Tiền thu về từ công ty con	18.905.677.222
Tiền chi để mua công ty con	(33.438.959.998)
Tổng tiền thuần đã thanh toán cho nghiệp vụ mua	(14.533.282.776)

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Tiền mặt	234.274.683	49.577.940
Tiền gửi ngân hàng *(i)*	767.190.636.969	1.170.983.469.487
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng *(ii)*	50.431.489.897	2.764.671.530.730
TỔNG CỘNG	**817.856.401.549**	**3.935.704.578.157**

(i) Chi tiết số dư tiền gửi không kỳ hạn theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi không kỳ hạn:

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Ngân hàng TMCP Quốc Dân	160.518.777.431	1.258.326.086
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	149.087.507.505	523.066.405.887
Ngân hàng TMCP Công Thương	118.253.574.058	438.510.002.916
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	97.335.412.728	18.116.805.275
Các ngân hàng khác	241.995.365.247	190.031.929.323
TỔNG CỘNG	**767.190.636.969**	**1.170.983.469.487**

(ii) Chi tiết số dư tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi có kỳ hạn:

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	22.005.986.301	143.700.632.877
Ngân hàng TMCP Công Thương	15.000.000.000	805.004.246.535
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	8.425.503.596	918.268.800.665
Các ngân hàng khác	5.000.000.000	897.697.850.653
TỔNG CỘNG	**50.431.489.897**	**2.764.671.530.730**

6. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

6.1 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

VND

	30/9/2026	*30/6/2026 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	8.536.567.997.830	3.959.753.779.305
Phải thu về cho vay	302.618.317.313	334.907.874.318
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép QH Plus	*202.040.882.445*	*202.040.882.445*
- Công Ty TNHH Bất Động Sản Đầu Tư Thành Phố Mới	*65.965.798.854*	*64.473.770.432*
- Khác	34.611.636.014	68.393.221.441
TỔNG CỘNG	**8.839.186.315.143**	**4.294.661.653.623**
Dự phòng phải thu về cho vay ngắn hạn	*(29.440.046.929)*	(29.440.046.929)
GIÁ TRỊ THUẦN	**8.809.746.268.214**	**4.265.221.606.694**
Dài hạn		
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (*)	1.520.576.055	1.505.014.192
TỔNG CỘNG	**1.520.576.055**	**1.505.014.192**

(*) Chi tiết số dư tiền gửi có kỳ hạn có thời hạn gốc trên ba (3) tháng và không quá một (1) năm theo từng ngân hàng chiếm từ 10% trên tổng số dư của tiền gửi có kỳ hạn.

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.571.175.068.499	605.732.328.769
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	1.231.440.147.397	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	987.776.518.362	141.192.834.767
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	885.329.773.593	661.206.270.589
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	853.971.752.083	353.214.882.719
Các ngân hàng khác	3.006.874.737.896	2.198.407.462.461
TỔNG CỘNG	**8.536.567.997.830**	**3.959.753.779.305**

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

7.1 Phải thu khách hàng ngắn hạn

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Phải thu từ các bên khác	15.967.516.671.339	15.251.883.255.053
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh ("TM") số 34)*	73.780.196.003	74.368.977.399
TỔNG CỘNG	**16.041.296.867.342**	**15.326.252.232.452**
Dự phòng phải thu khách hàng ngắn hạn khó đòi	(1.299.105.781.714)	(1.315.087.552.364)
GIÁ TRỊ THUẦN	**14.742.191.085.628**	**14.011.164.680.088**

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

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	*30/09/2025*
Số đầu kỳ	1.315.087.552.364	1.244.435.428.744
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	6.389.512.915	53.962.102.449
Trừ: Hoàn nhập trong kỳ	(22.371.283.565)	(29.000.542.372)
Số cuối kỳ	1.299.105.781.714	1.269.396.988.821

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

7.2 *Trả trước cho người bán*

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Ngắn hạn	**3.112.526.229.001**	**2.044.203.879.651**
Công ty TNHH Thép Hòa Phát Hưng Yên	329.395.000.000	-
Công ty TNHH Thương mại Du lịch Mặt trời Buổi sáng	139.500.000.000	139.500.000.000
Các nhà cung cấp khác	2.643.631.229.001	1.904.703.879.651
Dài hạn	**8.992.991.435**	**8.992.991.435**
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Sao vàng Tây Đô	8.992.991.435	8.992.991.435
TỔNG CỘNG	**3.121.519.220.436**	**2.053.196.871.086**
Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi	(8.992.991.435)	(8.992.991.435)
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.112.526.229.001**	**2.044.203.879.651**

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

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	*30/09/2025*
Số đầu năm	8.992.991.435	8.992.991.435
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	-	-
Số cuối năm	8.992.991.435	8.992.991.435

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

7.3 Nợ xấu

VND

	30/09/2026			*30/06/2026*		
	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	-	526.420.119.402	526.420.119.402	-
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	1.191.328.046.505	650.733.888.402	540.594.158.103	1.186.829.270.278	666.715.659.052	520.113.611.226
TỔNG CỘNG	**1.839.699.939.817**	**1.299.105.781.714**	**540.594.158.103**	**1.835.201.163.590**	**1.315.087.552.364**	**520.113.611.226**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn		
Tiền lãi phải thu chậm thanh toán	44.061.779.805	32.315.894.561
Ký quỹ, ký cược	31.575.603.336	26.039.333.230
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	95.105.885.709	47.229.859.185
Khác	43.811.386.743	11.821.059.823
TỔNG CỘNG	**214.554.655.593**	**117.406.146.799**
Dự phòng phải thu khác ngắn hạn khó đòi	(29.513.784.440)	(29.513.784.440)
GIÁ TRỊ THUẦN	**185.040.871.153**	**87.892.362.359**
Dài hạn		
Ký quỹ, ký cược	**1.126.529.687**	**740.301.305**
TỔNG CỘNG	**1.126.529.687**	**740.301.305**

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.052.071.782.051	9.919.788.301.584
Hàng hóa bất động sản	101.375.990.115	100.917.647.806
Khác	52.691.928.717	59.217.707.523
TỔNG CỘNG	**9.206.139.700.883**	**10.079.923.656.913**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(37.441.016.577)	(37.469.568.020)
GIÁ TRỊ THUẦN	**9.168.698.684.306**	**10.042.454.088.893**

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

VND

	Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	*30/09/2025*
Đầu kỳ	95.157.601.052	95.157.601.052
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	5.749.003.114	-
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	(62.524.751.806)	(12.902.872.605)
Cuối kỳ	**37.469.568.020**	**82.254.728.447**

10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Ngắn hạn	**42.979.499.338**	**8.681.485.060**
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	41.095.124.031	6.807.923.296
Khác	1.884.375.307	1.873.561.764
Dài hạn	**506.857.997.160**	**548.395.717.275**
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	317.565.875.897	358.760.559.137
Tiền thuê đất trả trước dài hạn *(*)*	163.398.432.499	165.172.718.932
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	15.221.648.589	14.394.310.166
Chi phí cải tạo, sửa chữa văn phòng	6.250.748.095	6.048.460.171
Khác	4.421.292.080	4.019.668.869
TỔNG CỘNG	**549.837.496.498**	**557.077.202.335**

(*) Một số quyền sử dụng đất của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24.*

11. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Sinh Nam	*VSOL*	*CTD KZ LLP*	*GEO Foundations*	*AnPR*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	150.742.915.844	18.072.161.341	1.822.403.304	4.288.258.598	-	174.925.739.087
Tăng từ hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	6.537.682.018	6.537.682.018
Số cuối kỳ	150.742.915.844	18.072.161.341	1.822.403.304	4.288.258.598	6.537.682.018	181.463.421.105
Phân bổ lũy kế:						
Số đầu kỳ	(34.647.601.089)	(2.257.782.349)	(182.240.330)	(35.245.961)	-	(37.122.869.729)
Phân bổ trong kỳ	(3.799.547.468)	(455.517.492)	(45.934.549)	(108.087.614)	(10.746.875)	(4.419.833.998)
Số cuối kỳ	(38.447.148.557)	(2.713.299.841)	(228.174.879)	(143.333.575)	(10.746.875)	(41.542.703.727)
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	116.095.314.755	15.814.378.992	1.640.162.974	4.253.012.637	-	137.802.869.358
Số cuối kỳ	112.295.767.287	15.358.861.500	1.594.228.425	4.144.925.023	6.526.935.143	139.920.717.378

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc	*Máy móc, thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Tại ngày 30/06/2026	271.832.431.115	1.031.359.995.267	42.839.936.672	67.879.210.656	745.632.568	1.414.657.206.278
Mua mới		370.955.556		3.370.106.223	-	3.741.061.779
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	359.602.589	-	-	45.453.636	405.056.225
Tăng do chênh lệch tỷ giá chuyển đổi	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Phân loại lại từ bất động sản đầu tư	(7.510.293.637)	-	-	-	-	(7.510.293.637)
Thanh lý, nhượng bán		(9.889.212.116)	(375.312.000)	(982.550.000)	-	(11.247.074.116)
Tại ngày 30/09/2026	264.322.137.478	1.022.201.341.296	42.464.624.672	70.266.766.879	791.086.204	1.400.045.956.529
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*87.675.946.137*	*397.293.552.341*	*34.577.449.371*	*43.963.144.445*	*326.816.568*	*563.836.908.862*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Tại ngày 30/06/2026	(173.057.068.598)	(724.369.431.732)	(38.119.083.816)	(54.033.085.011)	(374.994.065)	(989.953.663.222)
Khấu hao trong kỳ	(1.558.206.829)	(20.968.479.317)	(340.045.409)	(1.701.345.738)	(14.484.748)	(24.582.562.041)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(175.443.471)	-	-	(45.453.636)	(220.897.107)
Phân loại lại vào bất động sản đầu tư	3.890.222.679	-	-	-	-	3.890.222.679
Thanh lý, nhượng bán	-	9.889.212.116	375.312.000	193.850.766	-	10.458.374.882
Chênh lệch tỷ giá	-		-	-	-	
Xóa sổ	-		-	-	-	
Tại ngày 30/09/2026	(170.725.052.748)	(735.624.142.404)	(38.083.817.225)	(55.540.579.983)	(434.932.449)	(1.000.408.524.809)
Giá trị còn lại:						
Tại ngày 30/06/2026	98.775.362.517	306.990.563.535	4.720.852.856	13.846.125.645	370.638.503	424.703.543.056
Tại ngày 30/09/2026	93.597.084.730	286.577.198.892	4.380.807.447	14.726.186.896	356.153.755	399.637.431.720

Một số tài sản cố định hữu hình của Tập đoàn vào ngày 30 tháng 09 năm 2026 đã được thế chấp cho các khoản vay như được trình bày tại *TM số 24.*

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Máy móc, thiết bị	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*Tổng cộng*
Nguyên giá				
Tại ngày 30/06/2026	2.780.000.000	1.820.298.815	2.663.034.106	7.263.332.921
Tăng trong kỳ	537.945.556	-	-	537.945.556
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	3.317.945.556	1.820.298.815	2.663.034.106	7.801.278.477
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 30/06/2026	(2.176.126)	(43.633.658)	(2.483.552.903)	(2.529.362.687)
Hao mòn	(100.101.762)	(95.628.879)	(134.246.103)	(329.976.744)
Tại ngày 30/09/2026	(102.277.888)	(139.262.537)	(2.617.799.006)	(2.859.339.431)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 30/06/2026	2.777.823.874	1.776.665.157	179.481.203	4.733.970.234
Tại ngày 30/09/2026	3.215.667.668	1.681.036.278	45.235.100	4.941.939.046

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/06/2026	94.881.924.366	79.422.886.202	174.304.810.568
Mua mới	-	537.152.726	537.152.726
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	51.624.000	51.624.000
Tại ngày 30/09/2026	94.881.924.366	80.011.662.928	174.893.587.294
Trong đó:			
Đã hao mòn hết		*32.765.064.002*	*32.765.064.002*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30/06/2026	(10.649.280.818)	(52.859.629.347)	(63.508.910.165)
Hao mòn	(153.475.714)	(2.525.336.486)	(2.678.812.200)
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	(51.624.000)	(51.624.000)
Tại ngày 30/09/2026	(10.802.756.532)	(55.436.589.833)	(66.239.346.365)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/06/2026	84.232.643.548	26.563.256.855	110.795.900.403
Tại ngày 30/09/2026	84.079.167.834	24.575.073.095	108.654.240.929

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Tòa nhà văn phòng	*Tài sản khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Tại ngày 30/06/2026	282.096.220.467	18.620.363.909	300.716.584.376
Thanh lý nhượng bán	(42.373.875.455)	-	(42.373.875.455)
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	7.510.293.637	-	7.510.293.637
Tại ngày 30/09/2026	247.232.638.649	18.620.363.909	265.853.002.558
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Tại ngày 30/06/2026	(34.172.248.725)	(9.201.819.842)	(43.374.068.567)
Khấu hao	(1.411.366.364)	(187.743.277)	(1.599.109.641)
Thanh lý nhượng bán	1.860.841.309	-	1.860.841.309
Phân loại lại từ tài sản cố định hữu hình	(3.890.222.679)	-	(3.890.222.679)
Tại ngày 30/09/2026	(37.612.996.459)	(9.389.563.119)	(47.002.559.578)
Giá trị còn lại:			
Tại ngày 30/06/2026	247.923.971.742	9.418.544.067	257.342.515.809
Tại ngày 30/09/2026	209.619.642.190	9.230.800.790	218.850.442.980

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 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.

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Các dự án bất động sản	83.999.932.843	71.762.713.932
Khác	16.132.538.835	12.017.708.557
TỔNG CỘNG	**100.132.471.678**	**83.780.422.489**

17. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tên công ty	*Lĩnh vực kinh doanh*	*30/09/2026*		*30/06/2026*	
		% sở hữu	*Giá trị VND*	*% sở hữu*	*Giá trị VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng FCC ("FCC")	Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp	42,36	-	42,36	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Hiteccons ("Hiteccons")	Kinh doanh bất động sản, xây dựng	31,00	2.425.894.276	31,00	2.426.660.204
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng ("Quảng Trọng")	Kinh doanh bất động sản, quản lý dự án	36,00	-	36,00	-
TỔNG CỘNG			**2.425.894.276**		**2.426.660.204**

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:

VND

	FCC	*Quảng Trọng*	*Hiteccons*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư				
Tại ngày 30/06/2026 và 30/09/2026	159.600.000.000	18.000.000.000	2.790.000.000	180.390.000.000
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết				
Tại ngày 30/06/2026	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(363.339.796)	(177.963.339.796)
Phần lỗ từ các công ty liên kết trong kỳ	-	-	(765.928)	(765.928)
Tại ngày 30/09/2026	(159.600.000.000)	(18.000.000.000)	(364.105.724)	(177.964.105.724)
Giá trị còn lại				
Tại ngày 30/06/2026	-	-	2.426.660.204	2.426.660.204
Tại ngày 30/09/2026	-	-	2.425.894.276	2.425.894.276

17 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

17.2 Đầu tư vào đơn vị khác

VND

	30/09/2026		*30/06/2026*	
	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		4.800.000.000		14.075.040.000
TỔNG CỘNG		**308.405.477.459**		**317.680.517.459**

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

18.1 Phải trả người bán ngắn hạn

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Shinryo Việt Nam	118.741.182.452	108.020.372.284
Các bên liên quan *(TM số 34)*	-	589.082.403
Các nhà cung cấp khác	7.353.841.936.762	8.901.776.287.999
TỔNG CỘNG	**7.472.583.119.214**	**9.010.385.742.686**
Dài hạn		
Các nhà cung cấp khác	-	-

18.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Bên liên quan *(TM số 34)*	348.388	348.389
Các khách hàng khác	9.556.556.258.594	9.029.160.498.331
TỔNG CỘNG	**9.556.556.606.982**	**9.029.160.846.720**

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

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Cấn trừ trong kỳ*	*Nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	2.415.280.720.681	843.554.805.745	(1.036.295.467.304)	(7.308.326.079)	2.215.231.733.043
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	40.837.341	(40.837.341)	-	-
Khác	372.468.801	3.651.994.766	-	(3.572.611.296)	451.852.271
TỔNG CỘNG	**2.415.653.189.482**	**847.247.637.852**	**(1.036.336.304.645)**	**(10.880.937.375)**	**2.215.683.585.314**
Phải nộp					
Thuế GTGT	-	1.046.580.738.138	(1.036.347.260.122)	(9.850.281.205)	383.196.811
Thuế thu nhập doanh nghiệp	181.305.901.495	86.348.312.619	(40.837.341)	(89.246.370.600)	178.367.006.173
Thuế thu nhập cá nhân	12.954.639.417	89.966.593.125	-	(12.438.266.789)	90.482.965.753
Khác	247.010.660	1.231.524.001	51.792.817	(1.182.617.989)	347.709.489
TỔNG CỘNG	**194.507.551.572**	**1.224.127.167.883**	**(1.036.336.304.646)**	**(112.717.536.583)**	**269.580.878.226**

21. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	4.204.532.807.950	3.135.235.383.517
Chi phí lương, thưởng nhân viên	160.263.965.476	327.077.991.842
Chi phí lãi vay	30.808.744.367	57.471.658.525
Khác	49.683.678.863	36.887.259.734
TỔNG CỘNG	**4.445.289.196.656**	**3.556.672.293.618**

22. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Lãi nhận trước từ tiền gửi có kỳ hạn	41.323.989.041	-
Doanh thu chưa thực hiện từ cho thuê thiết bị	3.182.915.147	3.213.959.896
Tiền trả trước của các hợp đồng cung cấp dịch vụ truyền thông, quảng cáo	3.813.120.745	-
	48.320.024.933	**3.213.959.896**

23. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	30/09/2026	*30/06/2026*
Phải trả bao thanh toán chủ đầu tư	119.745.272	729.870.754.374
Phải trả bao thanh toán nhà cung cấp	529.894.581.843	58.687.708.730
Phải trả các đội xây dựng và cán bộ nhân viên	5.049.312.015	11.043.050.135
Các bên liên quan *(TM số 34)*	66.055.806	66.055.806
Khác	15.169.943.791	32.618.006.573
TỔNG CỘNG	**550.299.638.727**	**832.285.575.618**

24. VAY

VND

	30/06/2026	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Phân loại*	*Phân bổ theo lãi suất thực*	*30/09/2026*
Ngắn hạn	**4.401.304.582.531**	**6.932.121.440.493**	**(4.938.033.423.184)**	**41.006.737.523**	**-**	**6.436.399.337.363**
Vay ngân hàng *(TM số 24.1)*	4.297.673.780.587	6.932.121.440.493	(4.912.111.574.549)	-	-	6.317.683.646.531
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(TM số 24.2)*	102.680.505.636	-	(25.670.126.410)	40.670.126.410	-	117.680.505.636
Nợ thuê tài chính đến hạn trả *(TM số 24.4)*	950.296.308	-	(251.722.225)	336.611.113	-	1.035.185.196
Dài hạn	**1.541.672.975.376**	**60.000.000.000**	**424.444.445**	**(41.006.737.523)**	**1.123.735.033**	**1.562.214.417.331**
Vay ngân hàng *(TM số 24.2)*	154.020.758.447	60.000.000.000		(40.670.126.410)		**173.350.632.037**
Trái phiếu phát hành *(TM số 24.3)*	1.384.960.903.361	-	-	-	1.123.735.033	1.386.084.638.394
Nợ thuê tài chính dài hạn *(TM số 24.4)*	2.691.313.568	-	424.444.445	(336.611.113)		2.779.146.900
TỔNG CỘNG	**5.942.977.557.907**	**6.992.121.440.493**	**(4.937.608.978.739)**	**-**	**1.123.735.033**	**7.998.613.754.694**

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:

	30/09/2026 VND	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	1.472.412.434.414	*(ii)*
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ("Vietinbank")	2.406.728.357.958	*(ii)*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam ("VCB")	527.988.478.789	*(i)*
Ngân hàng Thương mại Cổ phần ("TMCP") Quân đội ("MB")	656.924.759.061	*(i)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam ("BIDV")	1.155.103.169.928	*(ii)*
Ngân hàng TNHH MTV HSBC (Việt Nam)	60.688.856.136	*(i)*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong ("TPBank")	37.837.590.245	*(i)*
TỔNG CỘNG	**6.317.683.646.531**	

24.2 *Các khoản vay từ ngân hàng dài hạn*

	30/09/2026 VND	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam ("TCB")	291.031.137.673	*(ii)*
Trong đó:		
- Vay dài hạn đến hạn trả	*117.680.505.636*	
- Vay dài hạn	*173.350.632.037*	

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

(ii) Tại ngày 30 tháng 09 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

24.3 Phát hành trái phiếu dài hạn

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị (Đơn vị tính VND)	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*	*Giá trị (Đơn vị tính VND)*	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*
Loại phát hành theo mệnh giá	*1.386.084.638.394*	*9,0*	*30/01/2029*	*1.384.960.903.361*	*9,0*	*30/01/2029*
TỔNG CỘNG						
Trong đó:						
Trái phiếu phát hành	*1.400.000.000.000*					
Chi phí phát hành	*(16.875.000.000)*					
Phân bổ theo lãi suất thực	*2.959.638.394*					

Đây là khoản trái phiếu tín chấp phát hành thông qua đại lý phát hành là Công ty Cổ phần Chứng khoán SSI và được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội ("HNX") với mã giao dịch CTD126006. Trái phiếu này có mệnh giá 100.000 đồng/ trái phiếu với lãi suất cố định 9% một năm và định kỳ trả lãi 6 tháng/ lần. Tổng giá trị trái phiếu phát hành là 1.400.000.000.000 đồng với kỳ hạn ba năm kể từ ngày phát hành là ngày 30 tháng 1 năm 2026. Chi phí phát hành của trái phiếu này là 16.875.000.000 đồng và phân bổ lãi vay theo lãi suất thực lũy kế là 2.959.638.394 đồng.

24.4 Nợ thuê tài chính

Chi tiết như sau:

VND

	30/9/2026			*30/6/2026*		
	Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*	*Tổng khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu*	*Lãi thuê tài chính*	*Nợ gốc*
Từ 1 năm trở xuống	1.369.199.024	334.013.828	1.035.185.196	1.267.533.057	317.236.749	950.296.308
Trên 1 năm	3.211.534.804	432.387.904	2.779.146.900	3.190.363.338	499.049.770	2.691.313.568
	4.580.733.828	766.401.732	3.814.332.096	4.457.896.395	816.286.519	3.641.609.876

25. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	30/09/2026	*30/06/2026 (Trình bày lại)*
Ngắn hạn	**609.238.586.302**	**507.266.823.020**
Dự phòng hợp đồng có rủi ro lớn	247.842.466.298	162.370.848.918
Dự phòng chi phí bảo hành công trình xây dựng	361.396.120.004	344.895.974.102
Dự phòng khác	-	-
Dài hạn	**2.862.122.633**	**2.829.431.717**
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.862.122.633	2.829.431.717
TỔNG CỘNG	**612.100.708.935**	**510.096.254.737**

26. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/06/2026	*30/09/2025*
Số đầu kỳ	71.737.835.740	72.317.477.003
Sử dụng quỹ trong kỳ	(533.530.804)	407.947.337
Số cuối kỳ	71.204.304.936	72.725.424.340

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Chênh lệch tỷ giá hối đoái*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích của cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025								
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	-	-	-	-	781.407.025	-	-	781.407.025
Lợi nhuận thuần	-	-	-	-	-	294.807.535.018	10.669.824	294.818.204.842
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	-
Phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-	-	-	-	-	-
Khác	-	-	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.419.168.700.873	6.214.498.101	1.348.947.708.422	570.932.370	9.260.764.374.068
Cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026								
Tại ngày 30/6/2026	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.315.236.640.873	5.692.521.830	1.741.063.791.209	594.284.784	9.652.381.832.998
Tăng do mua công ty con	-	-	-	-	-	-	15.131.968.864	15.131.968.864
Chuyển đổi báo cáo tài chính	-	-	-	-	1.462.159.076	-	-	1.462.159.076
Lợi nhuận thuần						305.451.177.245	(11.089.138)	305.440.088.107
Cổ tức công bố	-	-	-	-	-	-	-	
Tại ngày 30/09/2026	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	4.315.236.640.873	7.154.680.906	2.046.514.968.454	15.715.164.510	9.974.416.049.045

27. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
Tăng vốn	-	-
Giảm vốn	-	-
Số cuối kỳ	1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	279.558.050.000	101.430.014.000

27.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	30/09/2026	*30/06/2026*
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	114.026.467	114.026.467
Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	114.026.467	114.026.467
Cổ phiếu phổ thông	*114.026.467*	*114.026.467*
Số lượng cổ phiếu quỹ	2.203.247	2.203.247
Cổ phiếu phổ thông	*2.203.247*	*2.203.247*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	111.823.220	111.823.220
Cổ phiếu phổ thông	*111.823.220*	*111.823.220*

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 ba tháng kết thúc ngày	
	30/09/2026	*30/09/2025(*) Trình bày lại*
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	305.451.177.245	294.807.535.018
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong kỳ *(cổ phiếu)*	111.823.220	111.823.220
Lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu *(VND/cổ phiếu)*	2.732	2.636

(*) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông lưu hành cho năm trước đã được điều chỉnh lại trong báo cáo tài chính cho năm này để phản ánh việc cổ phiếu được phát hành mới cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 20:1 được thực hiện trong tháng 1 năm 2026 và tháng 5 năm 2026 như Thuyết minh số 27.1.
Không có cổ phiếu phổ thông tiềm tàng suy giảm trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

28. DOANH THU

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

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Doanh thu hợp đồng xây dựng	11.256.415.760.192	7.410.056.810.855
Doanh thu bán hàng	-	24.551.177.213
Doanh thu cho thuê thiết bị xây dựng	5.239.100.962	5.753.908.678
Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng	5.302.285.866	6.698.528.662
Doanh thu khác	1.591.715.856	4.715.604.459
TỔNG CỘNG	**11.268.548.862.876**	**7.451.776.029.867**
Giảm giá hàng bán	-	-
DOANH THU THUẦN	**11.268.548.862.876**	**7.451.776.029.867**

28.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Lãi tiền gửi ngân hàng	142.880.225.894	43.392.349.881
Lãi từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	-	16.112.276.573
Lãi chậm thanh toán	20.546.597.567	8.064.704.125
Lãi từ cho vay, đầu tư trái phiếu, góp vốn khác	9.115.991.895	9.475.800.841
Lãi chênh lệch tỷ giá	126.695.939	317.611.502
Doanh thu tài chính khác	11.088.211.314	26.227.605
TỔNG CỘNG	**183.757.722.609**	**77.336.515.317**

29. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025 (Trình bày lại)*
Giá vốn hoạt động xây dựng	10.700.776.476.182	7.089.354.043.624
Giá vốn hàng bán		12.499.993.256
Giá vốn hoạt động cho thuê văn phòng	2.599.017.675	1.849.515.658
Giá vốn cho thuê thiết bị xây dựng	3.096.420.211	2.616.639.014
Giá vốn khác	388.667.532	-
TỔNG CỘNG	**10.706.860.581.600**	**7.106.320.191.552**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Chi phí lãi vay	157.944.598.868	44.548.526.469
Lỗ từ đầu tư chứng khoán kinh doanh	-	8.396.907.127
Hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	-	(4.535.666.627)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	1.601.165.588	466.107.629
Chi phí tài chính khác	46.111.734	666.273.901
TỔNG CỘNG	**159.591.876.190**	**49.542.148.499**

31. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025 (Trình bày lại)*
Chi phí bán hàng		
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	30.410.084.757	24.907.514.608
Chi phí khác	-	168.845.328
TỔNG CỘNG	**30.410.084.757**	**25.076.359.936**

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	125.765.934.688	81.629.096.256
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	35.969.981.222	25.860.320.044
Chi phí dự phòng	(15.981.770.650)	24.961.560.077
Chi phí khấu hao và hao mòn	7.259.070.408	8.200.812.674
Chi phí khác	21.960.389.150	15.150.853.149
TỔNG CỘNG	**174.973.604.818**	**155.802.642.200**

32. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025 (Trình bày lại)*
Thu nhập khác	**2.376.050.342**	**192.854.539.040**
Thu từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	188.528.764.383
Thanh lý tài sản cố định	1.943.935.763	-
Khác	432.114.579	4.325.774.657
Chi phí khác	**(215.043.001)**	**(8.383.531.456)**
LỢI NHUẬN KHÁC	**2.161.007.341**	**184.471.007.584**

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

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	85.931.668.121	62.210.108.728
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN trích thiếu (thừa) trong những năm trước	-	6.310.135.890
	85.931.668.121	**68.520.244.618**
(Thu nhập)/Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(6.880.235.386)	13.500.932.025
TỔNG CỘNG	**79.051.432.735**	**82.021.176.643**

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

	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/9/2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**384.491.520.842**	**376.839.381.485**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho Tập đoàn	76.898.304.168	75.367.876.297
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	11.342.851.064	561.501.608
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	6.310.135.890
Lợi nhuận chưa thực hiện	(7.473.875.683)	1.120.393.029
(Lãi)/Lỗ từ công ty liên kết	153.186	565.819
Thu nhập từ cổ tức	(1.716.000.000)	(1.339.296.000)
Chi phí thuế TNDN	**79.051.432.735**	**82.021.176.643**

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.

33.THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày*	
	30/09/2026	*30/06/2026*	*30/09/2026*	*30/09/2025*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Dự phòng phải thu khó đòi	109.767.622.275	112.963.976.408	(3.196.354.133)	(2.782.611.855)
Dự phòng công trình rủi ro lớn	49.568.493.260	32.474.169.782	17.094.323.478	(8.413.069.026)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	7.651.976.111	7.653.654.051	(1.677.940)	(2.579.618.705)
Dự phòng cho vay	5.888.009.386	5.888.009.386	-	-
Lợi nhuận chưa thực hiện	8.080.906.649	16.733.855.958	(8.652.949.309)	(309.242.515)
Dự phòng trợ cấp thôi việc	551.408.727	544.870.543	6.538.184	7.820.325
Chi phí trích trước	3.766.447.762	3.932.915.838	(166.468.076)	-
Khấu hao tài sản cố định	-	-	1.205.588.770	-
Dự phòng tổn thất đầu tư	(3.908.401)	(3.908.401)		565.819
Chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	(92.520.962)	(397.161.075)	304.640.113	100.681.290
Chênh lệch do đánh giá lại khoản đầu tư vào Ricons	(48.729.095.491)	(48.729.095.491)		-
	137.654.928.086	131.061.286.999	6.589.250.309	(13.975.474.667)
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Chênh lệch giá trí hợp lý tài sản của Sinh Nam	(24.314.885.461)	(24.605.870.538)	290.985.077	474.542.642
Tài sản thuế TNDN hoãn lại thuần	***113.340.042.625***	***106.455.416.461***		
(Chi phí)/Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***6.880.235.386***	***(13.500.932.025)***

34. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày*	
			30/09/2026	*30/09/2025*
Kusto Group Pte.Ltd ("Kusto")	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	61.955.460	4.331.334
Kusto Management Việt Nam ("Kusto Việt Nam")	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	9.444.096	13.244.361
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona ("Ladona")	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	-	54.885.849.776

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/09/2026*	*30/06/2026*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	73.771.939.551	74.361.021.954
Kusto	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	493.453	192.446
Kusto Việt Nam	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	7.762.999	7.762.999
			73.780.196.003	**74.368.977.399**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	589.082.403
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Kusto	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	348.389	348.389
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	-	-
Phải trả ngắn hạn khác				
Kusto	Bên liên quan	Ký quỹ	50.895.360	50.895.360
Kusto Việt Nam	Bên liên quan	Ký quỹ	15.160.446	15.160.446
			66.055.806	**66.055.806**

35. PHÂN LOẠI LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng *(Thuyết minh số 3.1.1)* trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: VND

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Số đầu kỳ (được trình bày lại)*
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT			
Các khoản tương đương tiền	2.764.529.428.481	142.102.249	2.764.671.530.730
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	3.886.747.098.258	407.914.555.365	4.294.661.653.623
Phải thu về cho vay ngắn hạn	323.020.339.916	(323.020.339.916)	
Phải thu ngắn hạn khác	202.448.711.570	(85.042.564.771)	117.406.146.799
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(1.374.041.383.733)	29.440.046.929	(1.344.601.336.804)
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	-	(29.440.046.929)	(29.440.046.929)
Hàng tồn kho	9.943.222.778.896	136.700.878.017	10.079.923.656.913
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	1.470.000.000	35.014.192	1.505.014.192
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		678.192.875	678.192.875
Chi phí phải trả ngắn hạn	3.672.002.964.161	(115.330.670.543)	3.556.672.293.618
Phải trả ngắn hạn khác	832.925.369.040	(639.793.422)	832.285.575.618
Dự phòng phải trả ngắn hạn	255.217.906.794	252.048.916.226	507.266.823.020

VND

	Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT			
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(7.129.974.971.420)	23.654.779.868	(7.106.320.191.552)
Chi phí bán hàng	-168.845.328	(24.907.514.608)	(25.076.359.936)
Thu nhập khác	193.227.452.607	(372.913.567)	192.854.539.040
Chi phí khác	(10.009.179.763)	1.625.648.307	(8.383.531.456)

36. GIẢI TRÌNH CÁC BIẾN ĐỘNG KINH DOANH QUÝ 1 NĂM 2027

	Quý 1 năm 2027 (Từ ngày 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Quý 1 năm 2026 (Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025)*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	305.440.088.107	294.818.204.842	10.621.883.265	3,60%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2027 tăng 3,60% so cùng kỳ năm trước chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 1 năm 2027 (Từ ngày 01/07/2026 đến 30/09/2026	*Quý 1 năm 2026 (Từ ngày 01/07/2025 đến 30/09/2025)*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	561.688.281.276	345.455.838.315	216.232.442.961	62,59%
Thu nhập khác	2.376.050.342	192.854.539.040	(190.478.488.698)	-98,77%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ Quý 1 năm 2027 tăng 216 tỷ đồng, tương đương với tăng 62,59% so với cùng kỳ năm trước. Mức tăng lợi nhuận sau thuế được duy trì ổn định trong bối cảnh cùng kỳ năm trước Công ty ghi nhận khoản thu nhập khác không thường xuyên từ thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh tại Quý 1 năm 2026 với giá trị là 188 tỷ đồng, kỳ này không phát sinh. Do đó, thu nhập khác Quý 1 năm 2027 giảm 190 tỷ đồng, tương đương giảm 98,77% so với cùng kỳ năm trước.

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

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

Lê Nguyễn Thục Trinh	Trần Thị Thanh Vân	Nguyễn Hồng Sơn
Người lập	Kế toán trưởng	Trợ lý Điều hành GĐ Tài chính

Ngày 29 tháng 10 năm 2026