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 21:32:16+0700'
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 riêng

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

(Qúy 1 năm 2027)

MỤC LỤC

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	1 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	4 - 5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	6 - 7
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	8 - 56

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính:

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	30/06/2026 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**31.757.073.263.587**	**29.160.793.426.898**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***5***	***352.475.548.804***	***3.034.207.299.369***
1. Tiền	111		352.475.548.804	392.933.619.292
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.641.273.680.077
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***	***6***	***6.568.237.739.197***	***2.244.218.957.289***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	6	6.568.237.739.197	2.244.218.957.289
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***15.408.899.183.866***	***13.556.947.542.888***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7.1	13.506.359.557.724	12.655.349.639.597
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7.2	2.775.181.287.028	1.829.132.301.460
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8 7.1	164.181.455.957	125.415.987.851
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	8 9	(1.036.823.116.843)	(1.052.950.386.020)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***7.588.104.180.311***	***8.367.224.085.717***
1. Hàng tồn kho	141		7.610.586.725.052	8.389.706.630.458
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(22.482.544.741)	(22.482.544.741)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***1.839.356.611.409***	***1.958.195.541.635***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	39.108.864.403	5.918.718.802
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	19	1.800.232.402.762	1.952.261.478.589
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	15.344.244	15.344.244

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính:

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	30/06/2026 Trình bày lại
B.TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		***3.969.589.128.008***	***3.940.121.028.990***
I. Tài sản cố định	***220***		**343.761.339.271**	**359.821.914.673**
1.Tài sản cố định hữu hình	221	12	248.958.376.235	263.578.311.931
Nguyên giá	222		910.040.899.877	919.559.458.645
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(661.082.523.642)	(655.981.146.714)
2.Tài sản cố định thuê tài chính	224	13	45.235.100	179.481.203
Nguyên giá	225		2.663.034.106	2.663.034.106
Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.617.799.006)	(2.483.552.903)
3.Tài sản cố định vô hình	227	14	94.757.727.936	96.064.121.539
Nguyên giá	228		140.370.075.466	139.832.922.740
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(45.612.347.530)	(43.768.801.201)
IV. Bất động sản đầu tư	***240***	***15***	***54.055.500.993***	***51.318.827.286***
1. Nguyên giá	241		107.463.593.030	99.953.299.393
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(53.408.092.037)	(48.634.472.107)
V. Tài sản dở dang dài hạn	***250***	***16***	***18.711.550.223***	***7.104.346.381***
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		18.711.550.223	7.104.346.381
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***	***17***	**3.062.709.404.214**	**3.002.709.404.214**
1. Đầu tư vào công ty con	261	17.1	3.102.562.072.610	3.042.562.072.610
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	17.2	177.600.000.000	177.600.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	17.3	64.760.000.000	64.760.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(282.212.668.396)	(282.212.668.396)
VII. Tài sản dài hạn khác	***270***		**490.351.333.307**	**519.166.536.436**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	13	350.907.552.351	391.388.367.674
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	32.3	139.443.780.956	127.778.168.762
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**35.726.662.391.595**	**33.100.914.455.888**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính:

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	30/06/2026 Trình bày lại
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**27.560.070.864.094**	**25.180.946.167.656**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***25.998.345.593.279***	***23.639.697.990.631***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	22.1	7.701.538.598.064	8.584.246.365.695
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22.2	8.652.103.332.473	8.313.047.596.198
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	23	678.192.875	678.192.875
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	24	231.281.589.105	173.089.949.029
5. Phải trả người lao động	315		-	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	25	3.395.288.649.941	2.836.946.061.132
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	26	41.323.989.041	-
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	27	524.118.931.010	217.430.803.914
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	28	4.892.429.010.695	3.039.991.096.052
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	29	495.484.043.370	409.635.138.227
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		64.099.256.705	64.632.787.509
II. Nợ dài hạn	***330***		***1.561.725.270.815***	***1.541.248.177.025***
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	28	1.559.435.270.431	1.538.981.661.808
2. Dự phòng phải trả dài hạn	343	29	2.290.000.384	2.266.515.217
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**		**8.166.591.527.501**	**7.919.968.288.232**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	25.1, 25.2	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. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(264.867.149.803)	(264.867.149.803)
6. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.102.382.031.543	3.102.382.031.543
8. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.474.414.901.656	1.227.791.662.387
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế/lỗ lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		1.227.791.662.387	596.972.778.977
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này/lỗ kỳ này*	*420b*		246.623.239.269	630.818.883.410
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**35.726.662.391.595**	**33.100.914.455.888**

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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Giai đoạn ba tháng kết thúc ngày	
			30/09/2026	30/09/2025 (Trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26.1	10.382.703.650.793	6.159.496.827.751
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	26.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	26.1	10.382.703.650.793	6.159.496.827.751
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	28	(9.956.840.093.137)	(5.873.911.607.523)
5. Lợi nhuận/(lỗ) gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		425.863.557.656	285.585.220.228
6. Lãi/(lỗ) của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	33.2	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	27	129.205.546.611	42.851.427.207
8. Chi phí tài chính	23	30	(124.582.309.987)	(32.938.257.384)
- Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*(123.760.558.500)*	*(32.723.104.091)*
9. Chi phí bán hàng	25	29	(18.232.228.279)	(18.133.163.369)
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	(105.766.474.725)	(111.929.658.941)
11. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 +21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		306.488.091.276	165.435.567.741
12. Thu nhập khác	31	31	320.595.207	167.331.042
13. Chi phí khác	32	31	(102.099.421)	(6.352.248.646)
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40	37	218.495.786	(6.184.917.604)
15. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		306.706.587.062	159.250.650.137
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32.1	(71.748.959.987)	(23.871.837.998)
17. Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	52	32.3	**11.665.612.194**	**(12.255.166.220)**
18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		**246.623.239.269**	**123.123.645.919**

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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	30/09/2025 Trình bày lại
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	**01**		**306.706.587.062**	**159.250.650.137**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình, bất động sản đầu tư và hao mòn TSCĐ vô hình	02	12,13, 14,15	16.198.544.421	13.602.327.005
- Các khoản dự phòng/(hoàn nhập dự phòng)	03		75.809.008.255	(20.559.157.332)
- (Lãi)/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		678.508.313	(147.765.540)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(109.207.787.342)	(42.693.292.468)
- Chi phí đi vay	06		123.760.558.500	32.723.104.091
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**413.945.419.209**	**142.175.865.893**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.675.860.670.172)	(823.693.838.546)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		779.119.905.406	(772.873.749.576)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		447.536.242.854	939.680.995.294
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		7.290.669.722	(15.627.570.189)
- Chi phí đi vay đã trả	14		(150.431.180.634)	(32.025.668.612)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(76.518.529.270)	(39.663.206.530)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	646.906.337
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(544.087.804)	(256.425.667)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(255.462.230.689)**	**(601.636.691.596)**
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		(13.733.944.226)	(54.413.827.712)
2. Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		154.392.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(5.376.780.920.419)	(1.718.957.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.094.576.970.404	797.654.455.474
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền thu về)	25		(60.000.000.000)	-

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	30/06/2025 Trình bày lại
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ (tiếp theo)				
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (trừ đi tiền do đơn vị bị thanh lý nắm giữ)	26		-	495.574.586
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		58.658.563.449	138.998.024.843
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(4.297.124.938.792)**	**(836.222.772.809)**
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		11.882.005.764.812	1.882.388.826.001
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(10.010.950.144.907)	(1.295.330.502.755)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**1.871.055.619.905**	**587.058.323.246**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(2.681.531.549.576)**	**(850.801.141.159)**
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**3.034.207.299.369**	**1.585.535.832.930**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(200.200.989)	162.539.175
Tiền [và các khoản tương đương tiền] cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**5**	**352.475.548.804**	**734.897.230.946**

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 RIÊNG

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

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 ("Giấy CNĐKKD") số 4103002611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("Sở KH và ĐT") Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 24 tháng 8 năm 2004, sau đó điều chỉnh thành Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("Giấy CNĐKDN") số 0303443233 vào ngày 23 tháng 8 năm 2010 và các Giấy CNĐKKD và Giấy CNĐKDN điều chỉnh sau đó.

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ thiết kế và xây dựng, lắp đặt thiết bị, trang trí nội thất và cho thuê văn phòng.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 2.969 người (ngày 30 tháng 06 năm 2026: 2.798 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 tại Đài Loan, trong đó:

TT	*Tên công ty/chi nhánh ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons ("Unicons")	100,00	100,00	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng và dịch vụ lắp đặt thiết bị
2	Công ty TNHH Covestcons ("Covestcons")	100,00	100,00	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
3	Công ty Cổ phần CTD FutureImpact ("FutureImpact")	100,00	99,54	236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Sửa chữa, lắp đặt, cho thuê và bán máy móc thiết bị và phụ tùng máy
4	Công TNHH Solaresco-1 ("Solaresco-1")	100,00	99,54	Số 47, Đường Lê Văn Thịnh, Khu phố 5, Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cho thuê máy móc, thiết bị đun nước nóng dùng năng lượng mặt trời máy móc thiết bị tiết kiệm năng lượng
5	Công ty TNHH Coteccons Nest ("CTD Nest")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
6	Công ty TNHH CTD Materials ("CTD Materials")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

TT	*Tên công ty/chi nhánh ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
7	Công ty TNHH Sân Chơi Mới ("SCM")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
8	Coteccons Construction Inc. ("CTD INC")	100,00	100,00	8 The Green Ste D street, City of Dover, Country of Kent	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
9	Công ty TNHH Sinh Nam Facade ("Sinh Nam")	100,00	100,00	Số 16 Đại lộ Hữu Nghị, Khu công nghiệp Việt Nam- Singapore, Phường Bình Hòa, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
10	Công ty TNHH Sinh Nam Metal (Myanmar) ("Sinh Nam Myanmar")	100,00	100,00	Đường Upper Pansodan, Phòng 301, Tòa Nhà MI, Kandawgyi Yeikmon Housing, Thị Trấn Mingalar Taung Nyunt, Yangon Myanmar 11221	▶ Cung cấp dịch vụ thiết kế, thi công, lắp đặt các sản phẩm từ nhôm kính và kim loại
11	Công ty TNHH Cơ và Điện UG Việt Nam ("UGVN")	100,00	100,00	Lầu 8, Tòa nhà Coteccons, 236/6 Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ thi công công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp; dịch vụ tư vấn quản lý dự án xây dựng; dịch vụ thiết kế và lắp đặt phần Cơ Điện công trình xây dựng và các hệ thống xây dựng khác.
12	Coteccons Construction LLC ("CTD Saudi")	100,00	100,00	Tầng trệt, Tầng 1 & 2, Tòa nhà S4, Roshn Business Front, Đường Sân bay, Riyadh, Vương quốc Ả Rập Xê Út	▶ Xây dựng các loại công trình nhà ở
13	Coteccons Construction KZ Ltd. ("CTD KZ")	100,00	100,00	55/17 Đại lộ Mangilik El, C3.2, Z05T3D8, Astana, Cộng hòa Kazakhstan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
14	Coteccons Construction (Cambodia) Co. Ltd. ("CTD Cambodia")	100,00	100,00	Tòa nhà số H548, Đường số 371, Ta Lei, Quận Dangkao, Phnom Penh, Vương quốc Campuchia	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

TT	*Tên công ty/chi nhánh ("Tên viết tắt")*	*Tỷ lệ biểu quyết (%)*	*Tỷ lệ lợi ích (%)*	*Trụ sở chính*	*Hoạt động chính*
15	Coteccons India Construction Private Limited ("CTD India")	99,00	99,00	Olympia Cyberspace, Tầng 1 và Tầng 3, Số 21/22 đường Alandur, Khu công nghiệp Guindy, Thành phố Chennai, Chennai 600032, Bang Tamil Nadu, Cộng hòa Ấn Độ	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng công trình
16	Công ty TNHH VN Solutions ("VSOL")	100,00	100,00	Z06 Đường số 13, Phường Tân Thuận, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Sản xuất phần mềm, Lập trình máy vi tính
17	Coteccons Construction Singapore Pte. Ltd. ("CTD Sing")	100,00	100,00	36 Robinson Road, #13-01, City House, Singapore 068877	▶ Hoạt động xây dựng và nắm giữ tài sản
18	"Coteccons KZ" LLP ("KZ LLP")	100,00	100,00	151 đường Mynbaeva, Office 140, Quận Bostandyk, 050000 Almaty, Cộng hòa Kazakhstan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
19	Coteccons Georgia Construction LLC ("CTD Georgia")	100,00	100,00	Georgia, Tbilisi, Mtatsminda district, Rustaveli Avenue, N37	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
20	Công ty TNHH GEO Foundation Việt Nam ("GEO")	100,00	100,00	Số 236/6 Đường Điện Biên Phủ, Phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng
21	Công ty Cổ phần Truyền thông AN PR	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 Coteccons Construction tại Đài Loan ("CTD Taiwan")	100,00	100,00	11F, Số 335 đường Ruiguang, Quận Neihu, Thành phố Đài Bắc, Đài Loan	▶ Cung cấp dịch vụ xây dựng

Ngoài ra, Công ty có các khoản đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư góp vốn dài hạn vào đơn vị khác được trình bày tại *Thuyết minh số 17.*

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 21.1. Công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này 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 riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc từ ngày 01 tháng 07 năm 2026 đến ngày 30 tháng 9 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất riêng") phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 giữa niên độ 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 riêng được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

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

2.5 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán ba tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ 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")

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.Kỳ kế toán đầu tên doanh nghiệp áp dụng Thông tư 99 là kể từ ngày 01 tháng 07 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)

3.2 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.

3.3 Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng 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 Công ty 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 riêng. 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 riêng.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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 riêng khi phát sinh .

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

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

3.6 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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của 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 riêng khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.8 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, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

3.10 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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.

3.11 Xây dựng cơ bản dở dang

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

3.12 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 Công ty.

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

3.13 Thuê tài sản

- Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.
- Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.
- Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê
- Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình ài chính tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.
- Tài sản thuê tài chính đã được vốn hóa được trích khấu hao theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian hữu dụng ước tính và thời hạn thuê tài sản, nếu không chắc chắn là bên thuê sẽ được chuyển giao quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê.
- Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.13. Thuê tài sản (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

3.14 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian t ngắn hạn và dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

3.15 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

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

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh [riêng] giữa niên độ của Công ty. Các khoản phân phối từ trước thời điểm có ảnh hưởng đáng kể được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo **hạn***

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

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

3.14 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

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 riêng.

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

3.15 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty 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.

3.16 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.

3.17 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 Công ty. 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 riêng.

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

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

3.18 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

Công ty 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 Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty 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 riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

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

3.19 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.

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty 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 riêng.

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Cổ phiếu mua lại của chính mình

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

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

3.22 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.

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

Doanh thu bán hàng

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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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.

3.24 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.

3.25 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 Công ty.

3.26 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 [riêng] giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch; 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 Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

3.26 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 [riêng] giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi 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
- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

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

3.27 Thông tin theo bộ phận

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

3.28 Các bên liên quan

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

3.29 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá lá 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. SỰ KIỆN QUAN TRỌNG

4.1 Đầu tư vốn cổ phần tại ANPR, trở thành công ty con gián tiếp

Công ty TNHH Covestcons ("CVC"), công ty con của Công ty, có khoản đầu tư khác vào Công ty Cổ phần Truyền thông AN PR ("AN PR") với tỷ lệ sở hữu 19%. Ngày 25/9/2026, CVC tăng khoảng đầu tư thành 45% vốn điều lệ, nâng tỷ lệ sở hữu lên 64% và nắm quyền kiểm soát. Từ ngày này, ANPR trở thành công ty con của CVC và là công ty con gián tiếp của Công ty. Sự kiện này không phát sinh bút toán trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Lĩnh vực kinh doanh của ANPR là dịch vụ, hoạt động chính là quảng cáo, quan hệ truyền thông và sáng tạo nội dung.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền gửi không kỳ hạn *(i)*	352.475.548.804	392.933.619.292
Các khoản tương đương tiền khác *(ii)*	-	2.641.273.680.077
TỔNG CỘNG	**352.475.548.804**	**3.034.207.299.369**

(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:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	113.162.886.244	202.074.076.566
Ngân hàng TMCP Công Thương	93.205.712.160	137.771.106.749
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	43.589.195.549	6.581.275.459
Các ngân hàng khác	102.517.754.851	46.507.160.518
TỔNG CỘNG	**352.475.548.804**	**392.933.619.292**

(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:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngân hàng TMCP Công Thương	-	805.004.246.535
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	-	869.268.800.665
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	-	300.000.000.000
Các ngân hàng khác	-	667.000.632.877
TỔNG CỘNG	**-**	**2.641.273.680.077**

6. CÁC KHOẢN 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 (*)	6.212.160.349.910	1.889.320.335.123
Phải thu về cho vay	356.077.389.287	354.898.622.166
- Công ty Cổ phần Kết cấu thép QH Plus	*202.040.882.445*	*202.040.882.445*
- Bên liên quan (TM số 33)	*154.036.506.842*	*152.857.739.721*
TỔNG CỘNG	**6.568.237.739.197**	**2.244.218.957.289**

(i) 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:

	30/9/2026	30/6/2026 (Trình bày lại)
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	1.319.675.068.499	302.732.328.769
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	840.753.816.095	656.574.747.180
Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam	780.440.147.397	-
Các ngân hàng khác	3.271.291.317.919	930.013.259.174
TỔNG CỘNG	**6.212.160.349.910**	**1.889.320.335.123**

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

7.1 *Phải thu khách hàng*

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Phải thu từ các bên khác	13.328.731.371.354	(1.010.785.154.149)	12.541.309.258.364	(1.026.912.423.326)
Phải thu từ các bên liên quan *(Thuyết minh số 41)*	177.628.186.370	-	114.040.381.233	-
TỔNG CỘNG	13.506.359.557.724	(1.010.785.154.149)	12.655.349.639.597	(1.026.912.423.326)

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

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày	
	30/9/2026	*30/6/2026*
Số đầu kỳ	1.026.912.423.326	1.006.536.288.976
Trích lập trong kỳ	5.808.359.388	148.714.561.162
Hoàn nhập trong kỳ	(21.935.628.565)	(128.338.426.812)
Số cuối kỳ	**1.010.785.154.149**	**1.026.912.423.326**

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

7.2 *Trả trước cho người bán*

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Trả trước cho các bên khác		
- *Công ty TNHH Thép Hòa Phát Hưng Yên*	329.395.000.000	-
- Các khoản trả trước khác	1.956.565.029.178	1.385.263.504.590
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 41)*	489.221.257.850	443.868.796.870
TỔNG CỘNG	2.775.181.287.028	1.829.132.301.460

8. PHẢI THU KHÁC

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị ghi sổ	*Giá trị dự phòng*	*Giá trị ghi sổ*	*Giá trị dự phòng*
Ngắn hạn				
Tạm ứng cho đội thi công và công nhân viên	31.954.070.228	-	25.907.330.213	-
Ký quỹ, ký cược	14.853.717.168	-	13.464.015.635	-
Cổ tức phải thu	8.580.000.000	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	56.914.202.550	26.037.962.694	34.165.175.992	26.037.962.694
Bên liên quan (TM số 35)	51.879.466.011	-	51.879.466.011	-
TỔNG CỘNG	**164.181.455.957**	**26.037.962.694**	**125.415.987.851**	**26.037.962.694**
Trong đó:				
Phải thu ngắn hạn khác từ bên khác		*112.301.989.946*		*73.536.521.840*
Phải thu ngắn hạn khác từ bên liên quan *(Thuyết minh số 41)*		*51.879.466.011*		*51.879.466.011*

9. NỢ XẤU

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị gốc nợ	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị thuần*	*Giá trị gốc nợ*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị thuần*
Công ty Cổ phần Đầu tư Minh Việt	121.951.773.910	121.951.773.910	-	121.951.773.910	121.951.773.910	-
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 khác	780.277.465.181	362.413.260.836	417.864.204.345	832.230.768.134	378.540.530.012	453.690.238.122
TỔNG CỘNG	**1.428.649.358.493**	**1.010.785.154.148**	**417.864.204.345**	**1.480.602.661.446**	**1.026.912.423.324**	**453.690.238.122**

10. HÀNG TỒN KHO

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Dự phòng*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
Chi phí xây dựng công trình dở dang	7.610.117.821.999	(22.482.544.741)	8.389.255.174.539	(22.482.544.741)
Công cụ, dụng cụ	468.903.053	-	451.455.919	-
TỔNG CỘNG	**7.610.586.725.052**	**(22.482.544.741)**	**8.389.706.630.458**	**(22.482.544.741)**

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

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	22.482.544.741	67.529.238.899
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Sử dụng và hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(45.046.694.158)
Số cuối kỳ	**22.482.544.741**	**22.482.544.741**

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	39.108.864.403	5.918.718.802
TỔNG CỘNG	39.108.864.403	5.918.718.802
Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ dùng cho hoạt động xây dựng	317.565.875.897	358.760.559.137
Tiền thuê đất trả trước	20.648.556.366	20.859.815.686
Công cụ, dụng cụ dùng cho văn phòng	12.693.120.088	11.765.734.653
Phần mềm	-	2.258.198
TỔNG CỘNG	**350.907.552.351**	**391.388.367.674**

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính:

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ	Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	170.161.767.293	675.112.906.149	25.085.504.407	49.199.280.796	919.559.458.645
- Mua trong kỳ	-	-	-	2.337.490.000	2.337.490.000
- Phân loại lại	(7.510.293.637)	-	-	-	(7.510.293.637)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(3.970.443.131)	(375.312.000)	-	(4.345.755.131)
Số cuối kỳ	**162.651.473.656**	**671.142.463.018**	**24.710.192.407**	**51.536.770.796**	**910.040.899.877**
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	64.070.570.472	254.067.607.335	20.527.923.595	36.970.874.446	375.636.975.848
Giá trị hao mòn lũy kế:					
Số đầu kỳ	(113.231.363.549)	(478.207.249.571)	(22.250.961.233)	(42.291.572.361)	(655.981.146.714)
- Khấu hao trong kỳ	(863.397.194)	(11.150.145.884)	(175.712.315)	(1.148.099.345)	(13.337.354.738)
- Phân loại lại	3.890.222.679	-	-	-	3.890.222.679
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.970.443.131	375.312.000	-	4.345.755.131
Số cuối kỳ	**(110.204.538.064)**	**(485.386.952.324)**	**(22.051.361.548)**	**(43.439.671.706)**	**(661.082.523.642)**
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	**56.930.403.744**	**196.905.656.578**	**2.834.543.174**	**6.907.708.435**	**263.578.311.931**
Số cuối kỳ	**52.446.935.592**	**185.755.510.694**	**2.658.830.859**	**8.097.099.090**	**248.958.376.235**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính:

	Thiết bị, dụng cụ quản lý
Nguyên giá:	
Tại ngày 30/6/2025 và 30/6/2026	2.663.034.106
Số đầu kỳ	(2.483.552.903)
- Khấu hao trong kỳ	(134.246.103)
Số cuối kỳ	(2.617.799.006)
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	**179.481.203**
Số cuối kỳ	**45.235.100**

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính:

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	81.539.243.238	58.293.679.502	139.832.922.740
- Mua trong kỳ	-	537.152.726	537.152.726
Số cuối kỳ	81.539.243.238	58.830.832.228	140.370.075.466
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	-	23.887.325.502	23.887.325.502
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(6.402.535.423)	(37.366.265.778)	(43.768.801.201)
- Khấu hao trong kỳ	(86.760.487)	(1.756.785.842)	(1.843.546.329)
Số cuối kỳ	(6.489.295.910)	(39.123.051.620)	(45.612.347.530)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	**75.136.707.815**	**20.927.413.724**	**96.064.121.539**
Số cuối kỳ	**75.049.947.328**	**19.707.780.608**	**94.757.727.936**

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ CHO THUÊ

Đơn vị tính:

	Nhà cửa	*Tài sản khác (Cơ sở hạ tầng)*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	81.332.935.484	18.620.363.909	99.953.299.393
- Tăng từ tài sản cố định hữu hình	7.510.293.637	-	7.510.293.637
Số cuối kỳ	88.843.229.121	18.620.363.909	107.463.593.030
Trong đó:			
Đã khấu hao hết	*1.035.754.546*	-	*1.035.754.546*
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	(39.411.475.487)	(9.222.996.620)	(48.634.472.107)
- Khấu hao trong kỳ	(695.653.974)	(187.743.277)	(883.397.251)
- Kết chuyển từ hàng tồn kho và bất động sản chủ sở hữu sử dụng	(3.890.222.679)	-	(3.890.222.679)
Số cuối kỳ	(43.997.352.140)	(9.410.739.897)	(53.408.092.037)
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	41.921.459.997	9.397.367.289	51.318.827.286
Số cuối kỳ	44.845.876.981	9.209.624.012	54.055.500.993

16. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

16.1 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*
Phần mềm quản lý nhân sự	11.504.066.400	11.504.066.400	-	-
Máy móc thiết bị xây dựng	-	-	1.972.680.000	1.972.680.000
Hệ thống quản trị doanh nghiệp SAP S4/HANA	-	-	537.152.726	537.152.726
Khác	7.207.483.823	7.207.483.823	4.594.513.655	4.594.513.655
TỔNG CỘNG	**18.711.550.223**	**18.711.550.223**	**7.104.346.381**	**7.104.346.381**

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá gốc	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*	*Giá gốc*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Giá trị dự phòng*
Đầu tư vào công ty *con*	3.102.562.072.610	2.997.949.404.214	(104.612.668.396)	3.042.562.072.610	2.937.949.404.214	(104.612.668.396)
Đầu tư vào công ty liên	177.600.000.000	-	(177.600.000.000)	177.600.000.000	-	(177.600.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác	64.760.000.000	64.760.000.000	-	64.760.000.000	64.760.000.000	-
TỔNG CỘNG	3.344.922.072.610	3.062.709.404.214	(282.212.668.396)	3.284.922.072.610	3.002.709.404.214	(282.212.668.396)

17.1 Đầu tư vào các công ty con

VND

Tên công ty	*30/6/2029*			*30/6/2026*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty TNHH Covestcons	100	1.872.000.000.000	-	100	1.872.000.000.000	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Unicons	100	638.348.360.000	-	100	638.348.360.000	-
Công ty TNHH Sinh Nam Facade	100	276.137.834.801	(61.693.636.053)	100	276.137.834.801	(61.693.636.053)
Công ty TNHH Cơ và điện UG Việt Nam	100	19.794.334.801	-	100	19.794.334.801	-
Coteccons Construction, Inc	100	123.715.000.000	(38.305.932.107)	100	123.715.000.000	(38.305.932.107)
Chi nhánh Coteccons Construction tại Đài Loan	100	65.270.665.808	-	100	65.270.665.808	-
Coteccons Construction KZ Ltd.	100	26.350.000.000	-	100	26.350.000.000	-
Công ty TNHH GEO Foundations Việt Nam	100	66.724.437.200	(4.414.478.942)	100	6.724.437.200	(4.414.478.942)
Coteccons Construction Singapore	100	14.221.440.000	(198.621.294)	100	14.221.440.000	(198.621.294)
TỔNG CỘNG		**3.102.562.072.610**	**(104.612.668.396)**		**3.042.562.072.610**	**(104.612.668.396)**

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

17.2 Đầu tư vào các công ty liên kết

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 2 công ty liên kết như sau :

Tên công ty	*30/6/2029*			*30/6/2026*		
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá gốc đầu tư*	*Dự phòng*
	%	*VND*	*VND*	*%*	*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng FCC	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)	42,36	159.600.000.000	(159.600.000.000)
Công ty Cổ phần Thương mại Quảng Trọng	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)	36,00	18.000.000.000	(18.000.000.000)
TỔNG CỘNG		**177.600.000.000**	**(177.600.000.000)**		**177.600.000.000**	**(177.600.000.000)**

17.3 Đầu tư vào đơn vị khác

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Công ty có 2 khoản đầu tư vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	*30/9/2026*		*30/6/2026*	
	Tỷ lệ sở hữu	*Giá trị*	*Tỷ lệ sở hữu*	*Giá trị*
	%	*VND*	*%*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Ricons	14,43	59.960.000.000	14,43	59.960.000.000
Công ty Cổ phần Thiết kế và Xây dựng Kinh Bắc	4,80	4.800.000.000	4,80	4.800.000.000
TỔNG CỘNG		**64.760.000.000**		**64.760.000.000**

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

18.1 Phải trả người bán

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Phải trả cho các bên khác	5.479.744.046.189	6.497.952.296.265
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 41)	2.221.794.551.875	2.086.294.069.430
TỔNG CỘNG	**7.701.538.598.064**	**8.584.246.365.695**

18.2 Người mua trả tiền trước

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
- Công ty TNHH GE Vernova Hải Phòng - Chi nhánh GRID	1.014.600.000.000	-
Các khách hàng khác	7.637.372.513.557	8.313.047.247.809
Các bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 41)*	130.818.916	348.389
TỔNG CỘNG	**8.652.103.332.473**	**8.313.047.596.198**

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

Đơn vị tính:

	Số đầu kỳ	*Phải nộp/ thu trong kỳ*	*Số đã cấn trừ*	*Số đã nộp trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu ngắn hạn					
Thuế giá trị gia tăng	1.952.261.478.589	675.882.066.516	(827.911.142.343)	-	1.800.232.402.762
Thuế xuất, nhập khẩu	15.344.244	-	-	-	15.344.244
Phải nộp ngắn hạn					
Thuế giá trị gia tăng	-	827.980.563.442	(827.962.935.160)	(17.628.282)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	163.643.088.718	71.748.959.987	-	(76.518.529.270)	158.873.519.435
Thuế thu nhập cá nhân	9.446.860.311	72.389.603.574	-	(9.428.394.215)	72.408.069.670
Thuế nhập khẩu	-	20.000	-	(20.000)	-
Thuế khác	-	49.203.176	51.792.817	(100.995.993)	-
TỔNG CỘNG	**1.779.186.873.804**	**(296.286.283.663)**	**-**	**(86.065.567.760)**	**1.568.966.157.901**

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Chi phí phải trả các công trình xây dựng	3.221.780.505.951	2.511.637.919.287
Trích trước chi phí lương thưởng	127.061.083.197	255.847.102.698
Thù lao Hội đồng quản trị, ban kiểm soát	2.084.000.000	2.084.000.000
Chi phí lãi vay	28.341.676.456	56.136.033.623
Khác	16.021.384.337	11.241.005.524
TỔNG CỘNG	**3.395.288.649.941**	**2.836.946.061.132**

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỔ

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Lãi nhận trước từ tiền gửi có kỳ hạn	41.323.989.041	-
TỔNG CỘNG	**41.323.989.041**	-

22. PHẢI TRẢ KHÁC

Đơn vị tính:

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn		
Phải trả các đội công trình và công nhân viên	*4.097.157.377*	*9.353.483.874*
Phải trả bao thanh toán từ chủ đầu tư	119.745.272	143.185.872.469
Phải trả theo thỏa thuận bao thanh toán nhà cung cấp	513.160.972.743	58.687.708.730
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.483.498.533	1.613.173.509
Các loại bảo hiểm	4.533.339.043	3.996.022.266
Phải trả ngắn hạn khác từ bên liên quan *(Thuyết minh số 41)*	724.218.042	594.543.066
TỔNG CỘNG	**524.118.931.010**	**217.430.803.914**

23. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính:

	30/6/2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại từ dài hạn	Phân bổ theo lãi suất thực	30/6/2026
Vay ngắn hạn						
Vay ngân hàng (*)	*2.937.310.590.416*	*5.925.167.972.299*	*(4.087.730.057.656)*	-	-	*4.774.748.505.059*
Vay dài hạn đến hạn trả	*102.680.505.636*	-	*(25.670.126.410)*	*40.670.126.410*	-	*117.680.505.636*
TỔNG CỘNG	**3.039.991.096.052**	**5.925.167.972.299**	**(4.113.400.184.066)**	**40.670.126.410**	**-**	**4.892.429.010.695**
Vay dài hạn						
Vay ngân hàng (*)	*154.020.758.447*	*60.000.000.000*	-	*(40.670.126.410)*	-	*173.350.632.037*
Trái phiếu phát hành	*1.384.960.903.361*	-	-		*1.123.735.033*	*1.386.084.638.394*
TỔNG CỘNG	**1.538.981.661.808**	**60.000.000.000**	**-**	**(40.670.126.410)**	**1.123.735.033**	**1.559.435.270.431**

23.1 *Các khoản vay ngân hàng ngắn hạn*

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

	Số cuối kỳ	
Ngân hàng	*VND*	*Nguyên tệ VND*
Ngân Hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	266.672.973.345	266.672.973.345
Ngân hàng Quân đội	656.924.759.061	656.924.759.061
Ngân hàng TMCP Công Thương	2.406.728.357.958	2.406.728.357.958
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	910.016.640.289	910.016.640.289
Ngân hàng TMCP Phương Đông	-	-
Ngân hàng HSBC	60.688.856.136	60.688.856.136
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	473.716.918.270	473.716.918.270
TỔNG CỘNG	**4.774.748.505.059**	**4.774.748.505.059**

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

23.2 *Các khoản vay ngân hàng dài hạn*

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

		Số cuối kỳ
Ngân hàng	*VND*	*Nguyên tệ*
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	291.031.137.673	291.031.137.673
TỔNG CỘNG	291.031.137.673	291.031.137.673
Trong đó:		
- Vay dài hạn	*173.350.632.037*	
- Vay dài hạn đến hạn trả	*117.680.505.636*	

23.3 Trái phiếu phát hành

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Giá trị (Đơn vị tính)	*Lãi suất*	*Kỳ hạn*	*Giá trị (Đơn vị tính)*	*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. CÁC KHOẢN DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Đơn vị tính

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Ngắn hạn				
Dự phòng công trình rủi ro lớn	150.672.986.745	116.866.819.790	(43.196.812.804)	224.342.993.731
Dự phòng chi phí bảo hành công trình	258.962.151.482	18.232.228.279	(6.053.330.122)	271.141.049.639
TỔNG CỘNG	409.635.138.227	135.099.048.069	(49.250.142.926)	495.484.043.370
Dài hạn				
Dự phòng trợ cấp thôi việc	2.266.515.21	34.042.167	(10.557.000)	2.290.000.384
TỔNG CỘNG	2.266.515.217	34.042.167	(10.557.000)	2.290.000.384

Dự phòng chi phí bảo hành

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 và nhân với doanh thu thực tế phát sinh

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

25.1 Tình hình tăng, (giảm) vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính:

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu mua lại của chính mình*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Kỳ trước						
Số đầu kỳ	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	698.402.792.977	7.390.579.418.822
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	123.123.645.919	123.123.645.919
- Tăng/(giảm) khác						
Số cuối kỳ	1.036.332.610.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.206.314.091.543	821.526.438.896	7.513.703.064.741
Kỳ này						
Số đầu kỳ	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.102.382.031.543	1.227.791.662.387	7.919.968.288.232
- Tăng (giảm) vốn						
- Lợi nhuận/(lỗ) thuần trong kỳ	-	-	-	-	246.623.239.269	246.623.239.269
Số cuối kỳ	1.140.264.670.000	2.714.397.074.105	(264.867.149.803)	3.102.382.031.543	1.474.414.901.656	8.166.591.527.501

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

25.2 *Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, lợi nhuận*

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	1.140.264.670.000	1.036.332.610.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	103.932.060.000
Số cuối kỳ	1.140.264.670.000	1.140.264.670.000

25.3 *Cổ phiếu*

	Số lượng	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	114.026.467	114.026.467
Cổ phiếu đã bán ra công chúng	114.026.467	114.026.467
Cổ phiếu phổ thông	114.026.467	114.026.467
Cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình)	2.203.247	2.203.247
Cổ phiếu phổ thông	2.203.247	2.203.247
Cổ phiếu đang lưu hành	111.823.220	111.823.220
Cổ phiếu phổ thông	*111.823.220*	*111.823.220*

26. DOANH THU

27.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

Đơn vị tính:

	Quý 01/2026 (Từ ngày 01/07/2026 đến ngày 30/09/2026)	Quý 01/2025 (Từ ngày 01/07/2025 đến ngày 30/09/2025)
Tổng doanh thu		
Trong đó		
Doanh thu hoạt động xây dựng	*10.375.783.987.135*	*6.153.728.454.383*
Doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng	5.991.549.806	5.768.373.368
Doanh thu cung cấp dịch vụ	928.113.852	-
Doanh thu thuần	10.382.703.650.793	6.159.496.827.751
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*10.319.360.962.995*	*6.100.498.110.071*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 41)	*63.342.687.798*	*58.998.717.680*

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	100.473.395.342	28.908.588.343
Lãi chậm thanh toán từ khách hàng	20.075.608.320	8.064.704.125
Cổ tức, lợi nhuận được chia	8.580.000.000	5.720.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	76.542.949	158.134.739
Doanh thu hoạt động tài chính khác		
TỔNG CỘNG	**129.205.546.611**	**42.851.427.207**

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.953.841.403.764	5.871.786.800.939
Giá vốn từ hoạt động cho thuê văn phòng	2.998.689.373	2.124.806.584
TỔNG CỘNG	**9.956.840.093.137**	**5.873.911.607.523**

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

Đơn vị tính

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Các khoản ghi tăng chi phí bán hàng		
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	18.232.228.279	18.133.163.369
TỔNG CỘNG	**18.232.228.279**	**18.133.163.369**
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
- Chi phí nhân công	82.315.889.884	53.735.361.610
- Chi phí dịch vụ thuê ngoài	26.330.640.447	18.691.770.256
- Chi phí khấu hao	1.802.651.174	2.129.839.523
- Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	11.444.562.397	13.395.247.535
Các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp		
- -Dự phòng/(hoàn nhập) nợ phải thu khó đòi	(16.127.269.177)	23.977.440.017
TỔNG CỘNG	**105.766.474.725**	**111.929.658.941**

30. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí đi vay	123.760.558.500	32.723.104.091
Lỗ chênh lệch tỷ giá	821.751.487	215.153.293
TỔNG CỘNG	**124.582.309.987**	**32.938.257.384**

31. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập khác		
Lãi từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	154.391.993	-
Tiền phạt thu được	166.203.214	167.331.042
Chi phí khác		
Các khoản phạt	(100.000.000)	(3.896.766.428)
Các khoản khác	(2.099.421)	(2.455.482.218)
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	**218.495.786**	**(6.184.917.604)**

32. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

33.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thuế TNDN năm nay	71.748.959.987	19.208.631.468
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu/(thừa) trong những kỳ trước	-	4.663.206.530
Chi phí thuế TNDN hiện hành	**71.748.959.987**	**23.871.837.998**
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	(11.665.612.194)	12.255.166.220
TỔNG CỘNG	**60.083.347.793**	**36.127.004.218**

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

Đơn vị tính:

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận/(lỗ) kế toán trước thuế	306.706.587.062	159.250.650.137
Thuế TNDN theo thuế suất 20% áp dụng cho Công ty	61.341.317.412	31.850.130.027
Các khoản điều chỉnh:		
Thu nhập không chịu thuế	(1.716.000.000)	(1.144.000.000)
(Lãi)/lỗ đánh giá lại tỷ giá khoản mục có gốc ngoại tệ	14.839.682	(33.474.808)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	4.663.206.530
Chi phí không được khấu trừ thuế khác	443.190.699	791.142.469
Chi phí thuế TNDN	**60.083.347.793**	**36.127.004.218**

33.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải nộp được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty mẹ và các công ty con khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải nộp của Công ty mẹ và các công ty con 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 TNDN hoãn lại*

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

Đơn vị tính:

	Báo cáo tình hình tài chính riêng		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế TNDN hoãn lại				
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	54.815.914.774	58.041.368.609	(3.225.453.835)	(2.979.435.865)
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	4.496.508.948	4.496.508.948	-	(2.578.632.423)
Dự phòng hợp đồng rủi ro lớn	44.868.598.744	30.134.597.347	14.734.001.397	(6.708.165.152)
Dự phòng tổn thất đầu tư	31.920.000.000	31.920.000.000	-	-
Trợ cấp thôi việc phải trả	458.000.077	453.303.043	4.697.034	6.235.475
Lãi chênh lệch tỷ giá	126.558.413	(25.809.185)	152.367.598	4.831.745
Chi phí trích trước	2.758.200.000	2.758.200.000	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	139.443.780.956	127.778.168.762		
Thu nhập/(chi phí) thuế TNDN hoãn lại			11.665.612.194	(12.255.166.220)

33. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

33.4 *Tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả do ảnh hưởng của quy định về thuế tối thiểu toàn cầu chưa được ghi*

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Chính phủ ban hành Nghị định 236/2025/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Nghị quyết số 107/2023/QH15 ngày 29 tháng 11 năm 2023 của Quốc hội về việc áp dụng thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định chống xói mòn cơ sở thuế toàn cầu.

Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định tại Nghị quyết 107 do chưa xác định được khoản mục này một cách đáng tin cậy.

33. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày*	
			30/9/2026	*30/9/2025*
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng	1.646.006.984.178	262.870.372.005
		Chi phí Thuê thiết bị	6.772.757.003	384.227.537
		Doanh thu từ hoạt động xây dựng	59.596.058.356	1.872.790.220
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	1.377.393.774	1.339.234.292
Sinh Nam	Công ty con	Chi phí xây dựng	3.084.950.751	10.846.959.816
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	420.684.692	465.865.606
		Chuyển tiền cho vay	40.000.000.000	89.957.000.000
		Lãi từ cho vay	2.521.986.299	1.624.011.743
		Thu tiền nợ vay	40.000.000.000	57.654.455.474
UGVN	Công ty con	Chi phí xây dựng	2.204.547.918	44.301.959.667
		Doanh thu cho thuê văn phòng, tiện ích	608.199.882	363.980.866

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho giai đoạn ba tháng kết thúc ngày*	
			30/9/2026	*30/9/2025*
CTD Materials	Công ty con	Chi phí cung cấp vật tư xây dựng	16.669.042.846	31.206.973.291
		Doanh thu dịch vụ hỗ trợ	928.113.852	810.475.655
GEO	Công ty con	Góp vốn	60.000.000.000	-
Công ty TNHH VN Solutions	Công ty con	Doanh thu cho thuê văn phòng	340.837.686	60.000.000
		Chi phí dịch vụ phần mềm	13.735.505.800	-
Kusto Group Pte.Ltd	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	61.955.460	4.331.334
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Doanh thu cho thuê văn phòng	9.444.096	6.665.586
Công ty TNHH Bất Động Sản Ladona	Bên liên quan	Doanh thu xây dựng	-	54.885.849.776

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	30/9/2026	30/6/2026
Phải thu ngắn hạn khách hàng				
Unicons	Công ty con	Cho thuê văn phòng, thiết bị	67.201.774.381	1.645.965.449
Ladona	Bên liên quan	Dịch vụ xây dựng	73.771.939.551	74.361.021.954
CTD Materials	Công ty con	Dịch vụ tiện ích	9.667.384.615	10.965.021.655
Sinh Nam	Công ty con	Cho thuê văn phòng	1.266.033.533	1.020.459.989
UGVN	Công ty con	Cho thuê văn phòng	9.615.767	9.641.375
Kusto Group	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	493.453	192.446
Truyền thông An PR	Công ty con	Cho thuê văn phòng	6.460.764	-
CN Coteccons Construction tại Đài Loan	Chi nhánh	Cung cấp dịch vụ hỗ trợ	25.686.950.957	26.030.315.366
Công ty TNHH VN Solutions	Công ty con	Cho thuê văn phòng, tiện ích	9.770.350	-
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	7.762.999	7.762.999
			177.628.186.370	**114.040.381.233**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
Truyền thông An PR	Công ty con	Cho thuê văn phòng	130.470.527	-
Kusto Group	Bên liên quan	Cho thuê văn phòng	348.389	348.389
			130.818.916	**348.389**
Phải trả người bán ngắn hạn				
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và cho thuê thiết bị	2.154.137.129.464	1.994.044.684.369
UGVN	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	30.973.979.995	36.457.556.708
Sinh Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	11.806.652.898	21.931.704.863
CTD Materials	Công ty con	Cung cấp vật liệu xây dựng	22.033.460.932	31.951.869.026
Covestcons	Công ty con	Thu hộ chi hộ	1.319.172.061	1.319.172.061
Truyền thông An PR	Công ty con	Cung cấp dịch vụ quảng cáo	1.524.156.525	-
Ladona	Công ty con	Chi phí tiện ích	-	589.082.403
			2.221.794.551.875	**2.086.294.069.430**

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

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

VND

Bên liên quan	*Mối quan hệ*	*Nội dung nghiệp vụ*	*30/9/2026*	*30/6/2026*
Phải thu ngắn hạn khác				
Covestcons	Công ty con	Cổ tức được chia	50.000.000.000	50.000.000.000
CTD Nest	Công ty con	Phải thu từ cấn trừ công nợ	1.879.466.011	1.879.466.011
			51.879.466.011	**51.879.466.011**
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (cho vay)				
Sinh Nam	Công ty con	Phải thu từ cho vay ngắn hạn (gốc và lãi)	154.036.506.842	152.857.739.721
			154.036.506.842	**152.857.739.721**
Phải trả ngắn hạn khác				
UGVN	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	410.828.460	410.828.460
Sinh Nam	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	117.658.800	117.658.800
Truyền thông An PR	Công ty con	Ký quỹ thuê văn phòng	129.674.976	-
Kusto Group	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	50.895.360	50.895.360
Kusto Management Việt Nam	Bên liên quan	Ký quỹ thuê văn phòng	15.160.446	15.160.446
			724.218.042	**594.543.066**
Trả trước cho người bán ngắn hạn				
Unicons	Công ty con	Chi phí xây dựng và cho thuê thiết bị	458.481.826.244	411.857.046.596
Sinh Nam	Công ty con	Cung cấp dịch vụ và vật liệu xây dựng	23.697.714.608	15.763.475.728
CTD Materials	Công ty con	Cung cấp vật liệu xây dựng	7.041.716.998	8.339.228.896
Vsol	Công ty con	Cung cấp giải pháp phần mềm	-	7.909.045.650
			489.221.257.850	**443.868.796.870**

34. 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 trong kỳ hiện tại tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/ 2025 đến ngày 30/09/2025. 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			
Các khoản tương đương tiền	2.641.267.166.868	6.513.209	2.641.273.680.077
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạr	1.844.071.111.347	400.147.845.942	2.244.218.957.289
Phải thu về cho vay ngắn hạn	350.000.000.000	(350.000.000.000)	-
Phải thu ngắn hạn khác	175.570.347.002	(50.154.359.151)	125.415.987.851
Hàng tồn kho	8.292.080.995.282	97.625.635.176	8.389.706.630.458
Chi phí phải trả ngắn hạn	2.927.393.334.138	(90.447.273.006)	2.836.946.061.132
Phải trả ngắn hạn khác	218.108.996.789	(678.192.875)	217.430.803.914
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	678.192.875	678.192.875
Dự phòng phải trả ngắr hạn	221.562.230.046	188.072.908.181	409.635.138.227

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	*Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
Chi phí bán hàng	-	18.133.163.369	18.133.163.369
Giá vốn hàng bán	5.892.044.770.892	(18.133.163.369)	5.873.911.607.523

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

	Quý 1/2027 (Từ ngày 1/7/2026 đến ngày 30/9/2026)	*Quý 1/2026 (Từ ngày 1/7/2025 đến ngày 30/9/2025)*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	246.623.239.269	123.123.645.919	123.499.593.350	100,31%

Nguyên nhân: Chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp Quý 1 năm 2027 tăng 100,31% so với Quý 1 năm 2026 chủ yếu là do ảnh hưởng của chỉ tiêu sau:

	Quý 1/2027 (Từ ngày 1/7/2026 đến ngày 30/9/2026)	*Quý 1/2026 (Từ ngày 1/7/2025 đến ngày 30/9/2025)*	*Chênh lệch*	*% tăng*
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	425.863.557.656	285.585.220.228	140.278.337.428	49,12%
Trong đó:				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	10.382.703.650.793	6.159.496.827.751	4.223.206.823.042	68,56%

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 140,2 tỷ tương đương tăng 49,12% so với cùng kỳ năm trước. Lý do chính là doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng hơn 4.223 tỷ, tương đương tăng 68,56% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, chính sách trích lập dự phòng đối với các dự án rủi ro mà Ban lãnh đạo đã chủ động thực hiện từ năm trước, đã làm giảm nhẹ được tác động của các biến động về chi phí nhân công, nguyên vật liệu xây dựng và các yếu tố vĩ mô lên chi phí giá vốn trong kỳ.

36. CÁC 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 giữa niên độ yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Lê Nguyễn Thục Trinh	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