

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

(đã được soát xét)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	05 - 52
Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	05 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	09 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 52

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025.

TẬP ĐOÀN

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Tập đoàn chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 05/11/2010 và thay đổi lần thứ 14 ngày 18/09/2023.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Tầng 10-11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hiện nay địa chỉ này đã được đổi thành: Tầng 10-11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Tuấn Huỳnh	Phó Chủ tịch
Bà Trần Thị Thu Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Anh Tân	Thành viên
Ông Văn Hồng Tuấn	Thành viên
Ông Hồ Xuân Sơn	Thành viên
Ông Đàm Xuân Toàn	Thành viên
Ông Lê Trung Chiến	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Vân	Thành viên độc lập
Bà Nguyễn Thị Xoan	Thành viên độc lập

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tập đoàn trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Tuấn Huỳnh	Tổng Giám đốc	
Ông Đàm Xuân Toàn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hồ Xuân Sơn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đình Nhuận	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Trần Thị Thu Hà	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Văn Hồng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Võ Văn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Phạm Xuân Nam	Phó Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 19/06/2025)
Ông Nguyễn Phương Vinh	Phó Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 30/06/2025)

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Đào Thị Thanh Mai	Trưởng ban	
Ông Phạm Văn Hiếu	Thành viên	
Bà Phan Thị Liên	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và cho đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này là Ông Nguyễn Tuấn Huỳnh – Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho Tập đoàn.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Tập đoàn xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, 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 giữa niên độ;
- Lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Tập đoàn tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Tập đoàn không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16 tháng 11 năm 2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18 tháng 09 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Huỳnh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		4.932.239.912.394	5.266.937.641.768
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	89.679.800.314	218.126.845.530
111	1. Tiền		61.416.763.334	90.727.943.395
112	2. Các khoản tương đương tiền		28.263.036.980	127.398.902.135
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	66.158.202.959	37.458.202.959
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		66.158.202.959	37.458.202.959
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		3.962.091.584.089	4.178.656.187.763
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	845.453.675.954	997.674.602.322
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	615.243.353.459	715.736.400.094
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.172.413.754.722	2.112.882.508.945
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	418.254.610.230	424.749.929.192
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(89.273.810.276)	(72.387.252.790)
140	IV. Hàng tồn kho	10	785.277.654.343	815.012.668.187
141	1. Hàng tồn kho		785.277.654.343	815.012.668.187
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		29.032.670.689	17.683.737.329
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	2.463.334.687	2.403.530.548
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		24.078.150.196	12.789.020.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	2.491.185.806	2.491.185.806


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

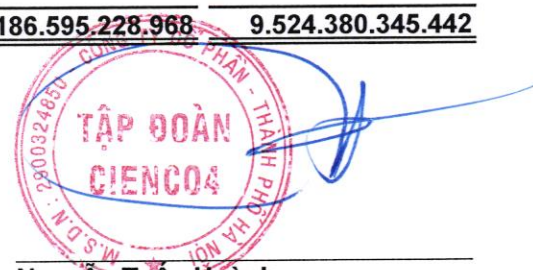
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.254.355.316.574	4.257.442.703.674
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		24.626.654.781	24.447.116.817
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	24.626.654.781	24.447.116.817
220	II. Tài sản cố định		2.125.260.059.011	2.166.518.672.187
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.037.037.382.035	2.066.604.675.869
222	- Nguyên giá		3.311.940.299.379	3.309.381.265.148
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.274.902.917.344)	(1.242.776.589.279)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	77.560.710.189	89.137.600.379
225	- Nguyên giá		127.658.501.669	132.976.798.302
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.097.791.480)	(43.839.197.923)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	10.661.966.787	10.776.395.939
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.156.615.341)	(2.042.186.189)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	119.054.479.041	120.749.365.447
231	- Nguyên giá		152.637.779.191	152.637.779.191
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(33.583.300.150)	(31.888.413.744)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		3.308.433.211	8.148.917.192
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	3.308.433.211	8.148.917.192
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	840.006.722.866	835.518.141.156
251	1. Đầu tư vào công ty con		145.222.320.000	145.222.320.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		489.228.930.000	489.228.930.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		255.416.233.000	247.631.233.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(49.860.760.134)	(46.564.341.844)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.142.098.967.664	1.102.060.490.875
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.142.098.967.664	1.102.060.490.875
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.186.595.228.968	9.524.380.345.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.050.154.934.389	5.435.116.992.631
310	I. Nợ ngắn hạn		2.786.914.199.073	2.914.357.526.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	700.378.464.173	759.038.295.451
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	585.153.880.360	671.458.305.389
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	16.193.892.766	40.369.495.879
314	4. Phải trả người lao động		10.336.955.951	18.572.300.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	376.463.135.668	421.005.878.218
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	15.492.655.047	19.222.072.442
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	86.502.801.715	85.597.003.677
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	986.382.483.477	892.481.945.483
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		10.009.929.916	6.612.229.916
330	II. Nợ dài hạn		2.263.240.735.316	2.520.759.465.683
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	210.595.389.534	311.484.188.580
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	131.020.549.724	229.545.658.928
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	-	14.951.167
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	19.886.237.300	15.639.967.675
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.901.738.558.758	1.964.074.699.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.136.440.294.579	4.089.263.352.811
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.136.440.294.579	4.089.263.352.811
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17.128.980.995	17.128.980.995
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		10.656.199.304	10.656.199.304
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		535.647.574.280	488.470.632.512
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		483.470.632.512	290.524.249.255
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		52.176.941.768	197.946.383.257
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.186.595.228.968	9.524.380.345.442


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025




BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.484.828.994.485	1.417.772.152.349
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.484.828.994.485	1.417.772.152.349
11	3. Giá vốn hàng bán	27	1.333.360.861.904	1.218.327.297.739
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		151.468.132.581	199.444.854.610
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	39.919.813.774	54.252.258.840
22	6. Chi phí tài chính	29	89.865.653.860	107.659.630.372
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		63.528.022.774	93.593.271.998
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	53.008.660.719	35.305.591.550
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		48.513.631.776	110.731.891.528
31	9. Thu nhập khác	31	15.202.380.932	2.085.483.139
32	10. Chi phí khác	32	1.366.642.800	1.265.904.462
40	11. Lợi nhuận khác		13.835.738.132	819.578.677
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		62.349.369.908	111.551.470.205
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	10.172.428.140	15.755.209.719
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>52.176.941.768</u>	<u>95.796.260.486</u>
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			268


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phạm Sỹ Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025

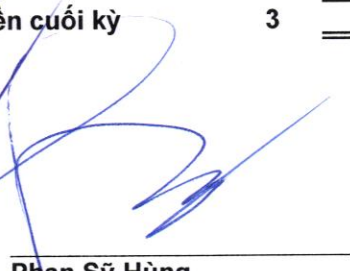
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)


Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		62.349.369.908	111.551.470.205
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		43.757.400.319	73.102.861.343
03	- Các khoản dự phòng		20.182.975.776	2.057.615.713
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(45.809.224)	212.212
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(41.325.591.509)	(53.661.920.589)
06	- Chi phí lãi vay		63.528.022.774	93.593.271.998
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		148.446.368.044	226.643.510.882
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		241.570.410.448	(69.363.805.958)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		29.735.013.844	(109.660.359.299)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(392.109.991.220)	(60.388.128.035)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(35.064.827.595)	(52.420.947.707)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(63.484.615.355)	(104.179.028.343)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.030.000.000)	(27.684.469.947)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.161.085.185)	(1.924.183.180)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(110.098.727.019)	(198.977.411.587)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác		(4.926.902.370)	(24.658.663.983)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.896.919.567	4.663.707.911
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(246.457.430.602)	(894.500.467.195)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		158.226.184.825	955.788.324.526
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(7.785.000.000)	(39.125.000.000)
27	6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		46.044.103.740	50.050.975.203
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(44.002.124.840)	52.218.876.462
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		733.589.601.091	942.477.689.091
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(688.418.265.636)	(951.717.804.632)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(19.563.338.036)	(13.329.476.826)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		25.607.997.419	(22.569.592.367)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(128.492.854.440)	(169.328.127.492)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		218.126.845.530	700.179.473.099
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		45.809.224	(212.212)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>89.679.800.314</u>	<u>530.851.133.395</u>


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Tập đoàn chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 05/11/2010 và thay đổi lần thứ 14 ngày 18/09/2023.

Trụ sở chính của Tập đoàn được đặt tại: Tầng 10 - 11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Hiện nay địa chỉ này đã được đổi thành: Tầng 10-11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 3.573.007.540.000 VND, tương ứng 357.300.754 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là: 439 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 485 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn trong kỳ là:

- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Xây dựng nhà các loại;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại;
- Sửa chữa và cho thuê máy móc, thiết bị, văn phòng;
- Đầu tư các công trình hạ tầng giao thông, nhà máy thủy điện loại nhỏ và kết cấu hạ tầng khác theo hình thức BOT, BT, BOO;
- Hoạt động và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động kiến trúc: Thiết kế xây dựng công trình cầu đường; Thiết kế bản vẽ thi công công trình cầu, đường bộ; Hoạt động thăm dò địa chất, nguồn nước; Dịch vụ khảo sát và tư vấn các công trình xây dựng dân dụng, giao thông, thủy lợi (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình); Khảo sát trắc địa công trình; Tư vấn khảo sát địa chất công trình; Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình cầu, đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động tư vấn quản lý.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, hoạt động chính của Tập đoàn là thực hiện các gói thầu xây lắp tăng trưởng mạnh. Doanh thu đến từ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp tăng 158,80 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 13,45%, giá vốn từ hoạt động này cũng tăng 143,69 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 12,90% so với cùng kỳ năm trước do hưởng lợi nhiều từ chủ trương đẩy mạnh và giải ngân vốn đầu tư công của Chính phủ trong giai đoạn từ 2021 – 2025, đặc biệt là xây dựng hạ tầng giao thông. Bên cạnh đó, doanh thu dịch vụ thu phí BOT giảm mạnh hơn 89,86 tỷ VND tương ứng mức giảm 49,05% so với cùng kỳ năm trước do việc giảm lưu lượng lưu thông qua trạm, các phương tiện chuyển hướng lưu thông từ khi đoạn cao tốc Diễn Châu – Bãi Vọt đưa vào khai thác, trong khi đó giá vốn của hoạt động này giảm 22,66 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 28,70% do chi phí khấu hao tài sản cố định

giảm 26,96 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 48,79%; chi phí trùng tu, sửa chữa tăng 7,26 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 58,04%. Đây là nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận kế toán trước thuế kỳ này giảm 49,20 tỷ VND tương ứng giảm 44,11% so với cùng kỳ năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 - Ban Đầu tư Xây dựng	Tầng 12A - tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	Xây lắp và quản lý Dự án
Chi nhánh B.O.T Tuyển tránh thành phố Vinh	Số 2, đường Nguyễn Du, phường Trường Vinh, thành phố Vinh, Nghệ An	Quản lý và vận hành Tuyển tránh thành phố Vinh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 - Trung tâm Thí nghiệm CIENCO4 (i)	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan, kiểm tra và phân tích kỹ thuật

(i) Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập Đoàn CIENCO4 – Trung tâm Thí nghiệm CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2538/QĐ-TĐ ngày 03/04/2025 của Hội đồng quản trị Tập đoàn CIENCO4, chi nhánh chính thức hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 2900324850-013, cấp lần đầu ngày 15/04/2025.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Các thông tin trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được Tập đoàn trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các kỳ kế toán.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI TẬP ĐOÀN

2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Tập đoàn theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Tập đoàn đã áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn được lập trên cơ sở tổng hợp các Báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và Văn phòng Tập đoàn.

Trong Báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và các công ty con ("Tập đoàn") cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính chi phí phải trả;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 giữa niên độ của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ kế toán được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh để thực hiện dự án BOT sẽ được thu hồi dần thông qua lợi nhuận được chia từ các công ty này. Cụ thể:

- Đối với Công ty TNHH BOT Yên Lệnh:
 - + Đối với Dự án xây dựng cầu Yên Lệnh: Thời gian thu giá dự kiến là 14 năm 06 tháng 02 ngày, bắt đầu từ ngày 01/03/2005 đến hết ngày 02/09/2019, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 18 tháng sau khi hoàn đủ vốn. Hiện nay, Hợp đồng BOT trên vẫn chưa được quyết toán và tài sản hình thành từ dự án BOT vẫn đang được Bộ Giao thông vận tải giao cho Công ty TNHH BOT Yên Lệnh quản lý.
 - + Đối với Dự án Đoạn bổ sung từ Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng: Thời gian thu giá dự kiến là 10 năm 00 tháng 00 ngày, bắt đầu từ ngày 09/12/2016 đến hết ngày 09/12/2026, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.
- Đối với Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319: Thời gian thu giá dự kiến là 21 năm và 09 tháng, tính từ ngày 05/03/2015, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể;
- Đối với Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới: Thời gian thu giá dự kiến là 25 năm và 04 tháng, tính từ ngày 25/01/2018, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính riêng/báo cáo tài chính hợp nhất (nếu đơn vị nhận đầu tư là công ty mẹ) của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.8 Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu

chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.9 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối kỳ: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.10 Tài sản cố định và Tài sản cố định thuê tài chính

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ mà chi phí phát sinh.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 07 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	50 năm

- Phần mềm quản lý

03 năm

Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh thành phố Vinh khấu hao theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn số 10136 ngày 24/07/2015 của Bộ Tài chính, phụ lục hợp đồng số 06/PLHĐ-2177/GTVT-KHĐT ngày 25/07/2019 với Bộ Giao thông Vận tải, phù hợp với quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

2.11 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó, khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Quyền sử dụng đất

42 năm
05 năm

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

2.13 Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

2.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và Công ty CP Công nghiệp Cao su Miền Nam cùng quản lý và khai thác kinh doanh tòa nhà cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh. Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

2.15 Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm:

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, trụ sở là tiền trả trước 1 lần theo hợp đồng thuê. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê;
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm;
- Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính;
- Chi phí sửa chữa lớn Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh: phân bổ 04 - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa dựa trên Phương án tài chính;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Tập đoàn. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.17 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.19 Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí phải trả thầu phụ công trình, chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng, mặt bằng, tiền lãi bán lại tài sản cố định thuê tài chính và phí quản lý dự án.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán.

2.21 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Tập đoàn.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán của Tập đoàn sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng quản trị Tập đoàn và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam.

2.22 Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tập đoàn có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định 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, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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 được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Tập đoàn được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong kỳ và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa

vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong kỳ kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với doanh thu theo khối lượng xây lắp hoàn thành được chủ đầu tư nghiệm thu. Tỷ lệ giá vốn hợp đồng xây dựng được xác định cho từng công trình, hạng mục công trình dựa trên ước tính của Ban Tổng giám đốc phù hợp với từng gói thầu và sẽ được điều chỉnh khi gói thầu được chủ đầu tư phê duyệt quyết toán.

2.24 Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ,...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Tập đoàn chủ yếu bao gồm: các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý, chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, khoản lập dự phòng phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.

Chính sách ưu đãi thuế

Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh Thành phố Vinh được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ dự án B.O.T theo hướng dẫn tại nghị định 24/2007/ND-CP và nghị định 78/2007/ND-CP, theo đó Chi nhánh được miễn thuế 4 năm bắt đầu từ năm 2007, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo tính từ năm 2011, áp dụng thuế suất 10% toàn thời gian dự án.

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025, Tập đoàn được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với thu nhập từ dự án B.O.T Tuyến tránh thành phố Vinh;
- Thuế suất 20% đối với thu nhập từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác.

2.27 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;

- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 của Tập đoàn do Tập đoàn công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

2.28 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Tập đoàn tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Tập đoàn nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tập đoàn một cách toàn diện.

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.865.463.146	20.411.996.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.551.300.188	70.315.946.732
Các khoản tương đương tiền (i)	28.263.036.980	127.398.902.135
	89.679.800.314	218.126.845.530

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 28.263.036.980 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 1,6%/năm đến 4,0%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	66.158.202.959	-	37.458.202.959	-
	66.158.202.959	-	37.458.202.959	-

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, các khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 66.158.202.959 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An và Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam với lãi suất từ 2,8%/năm đến 5,4%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty con	145.222.320.000	(3.634.498.017)	145.222.320.000	(3.620.891.648)
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	7.300.000.000	(3.634.498.017)	7.300.000.000	(3.620.891.648)
- Công ty CP Green Tea Islands	9.490.000.000	-	9.490.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	22.000.000.000	-	22.000.000.000	-
- Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	106.432.320.000	-	106.432.320.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh	422.419.520.000	-	422.419.520.000	-
- Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	34.599.000.000	-	34.599.000.000	-
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 -	215.220.520.000	-	215.220.520.000	-
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	172.600.000.000	-	172.600.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	66.809.410.000	(36.726.262.117)	66.809.410.000	(33.443.450.196)
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
- Công ty CP 412	14.700.000.000	(7.508.997.827)	14.700.000.000	(4.617.847.546)
- Công ty CP 422	19.600.000.000	(12.466.265.440)	19.600.000.000	(12.512.129.230)
- Công ty CP 499	13.600.000.000	(13.600.000.000)	13.600.000.000	(13.600.000.000)
- Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	6.109.410.000	(3.150.998.850)	6.109.410.000	(2.713.473.420)

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (TIẾP THEO)

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác	255.416.233.000	(9.500.000.000)	247.631.233.000	(9.500.000.000)
- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	-	1.881.233.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng (i)	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị (ii)	14.535.000.000	-	6.750.000.000	-
- Công ty CP 407	5.700.000.000	(5.700.000.000)	5.700.000.000	(5.700.000.000)
- Công ty CP 414	3.800.000.000	(3.800.000.000)	3.800.000.000	(3.800.000.000)
	889.867.483.000	(49.860.760.134)	882.082.483.000	(46.564.341.844)

(i) Thực hiện Nghị quyết số 01/2021/NQ - HĐQT ngày 12/01/2021 của Hội đồng quản trị Tập đoàn CIENCO4, Tập đoàn đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng để thực hiện dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 - 2020. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Phúc Thành Hưng số 70/2022/NQ-ĐHĐCĐTN2022 ngày 16 tháng 06 năm 2022, tổng số vốn chủ sở hữu các cổ đông cam kết góp cho đến khi kết thúc xây dựng dự án là 1.530.000.000.000 VND. Trong đó, Tập đoàn góp 229.500.000.000 VND. Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết.

(ii) Thực hiện Nghị quyết số 22/2023/NQ - HĐQT ngày 11/12/2023 của Hội đồng quản trị Tập đoàn CIENCO4, Tập đoàn đã tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị để thực hiện dự án thành phần 2 - xây dựng cảng hàng không thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không Quảng Trị. Tại thời điểm 30/06/2025, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết.

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty con				
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	68,88%	68,88%	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty CP Green Tea Islands	Số 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch
Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh thương mại
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	136 Lê Văn Duyệt, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Sản xuất và kinh doanh vật tư, thiết bị giáo dục
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	Đường Chu Mạnh Trinh, phường Sơn Nam, Hưng Yên	30,00%	50,00%	Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT QL38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc Lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Trạm thu phí Hoàng Mai, phường Hoàng Mai, Nghệ An	51,00%	50,00%	Thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức BOT công trình mở rộng QL1A đoạn Km368+400 (Nghị Sơn) - Km402+330 (Cầu Giát)
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Km 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, phường Quan Triều, Thái Nguyên	49,31%	33,34%	Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT tuyến đường Thái Nguyên - Chợ Mới (Bắc Kạn) và nâng cấp, mở rộng QL3

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên kết				
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	Số 3, ngõ 8, đường Bùi Dương Lịch, phường Vĩnh Hưng, Nghệ An	37,50%	37,50%	Tư vấn xây dựng công trình
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	Số 37 đường Đào Duy Anh, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường bộ
Công ty CP 412	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP 422	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP 499	230 Đường 7A, Khu phố 12, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	49,67%	49,67%	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	Tầng 14, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	14,53%	14,53%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	xóm Thượng Khê, xã Hưng Nguyên, Nghệ An	15,00%	15,00%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	Cảng Hàng không Quảng Trị, thôn Lâm Xuân, xã Cửa Việt, Quảng Trị	15,00%	15,00%	Vận tải hành khách hàng không
Công ty CP 414	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty CP 407	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn và các công ty liên doanh, liên kết trong kỳ: xem thêm tại Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	112.114.760.332	-	216.334.011.479	-
Công ty CP 407	29.614.995.034	-	39.147.228.050	-
Công ty CP 412	6.145.460.471	-	10.286.139.382	-
Công ty CP 414	11.552.360.158	-	24.210.476.876	-
Công ty CP 422	37.392.127.926	-	59.675.202.793	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	3.224.859.596	-	3.224.859.596	-
Công ty CP 499	16.241.955.500	-	31.623.763.787	-
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	-	-	24.847.250	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	1.143.417.805	-	1.458.670.350	-
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	540.070.174	-	540.070.174	-
Công ty CP New Link	20.639.570	-	20.639.570	-
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	6.238.874.098	-	46.122.113.651	-
Bên khác	733.338.915.622	(3.646.740.502)	781.340.590.843	(2.801.769.623)
Ban quản lý Đường sắt Đô Thị	366.682.548.979	-	332.111.845.913	-
Ban quản lý dự án Mỹ Thuận	14.606.610.882	-	9.384.330.110	-
Các khách hàng khác	352.049.755.761	(3.646.740.502)	439.844.414.820	(2.801.769.623)
	<u>845.453.675.954</u>	<u>(3.646.740.502)</u>	<u>997.674.602.322</u>	<u>(2.801.769.623)</u>

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	350.115.553.030	-	352.032.440.305	-
Công ty CP 414	47.856.550.068	-	47.334.181.406	-
Công ty CP 499	21.780.144.174	-	8.317.767.715	-
Công ty CP 422	25.403.119.920	-	25.743.076.402	-
Công ty CP 412	9.084.983.863	-	30.847.840.788	-
Công ty CP 407	21.573.023.199	-	21.472.691.328	-
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	1.119.429.715	-	1.135.629.715	-
Công ty CP New Link	208.187.029.022	-	202.164.054.013	-
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	764.012.770	-	764.012.770	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	13.717.885.299	-	13.623.811.168	-
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	629.375.000	-	629.375.000	-
Bên khác	265.127.800.429	(837.294.083)	363.703.959.789	(837.294.083)
Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại Hoàng Anh	16.796.473.898	-	59.366.316.361	-
Công ty CP Xây dựng và Vận tải Hải Phong	41.842.457.721	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông Thái Sơn	8.647.048.000	-	26.361.223.781	-
Các người bán khác	197.841.820.810	(837.294.083)	277.976.419.647	(837.294.083)
	<u>615.243.353.459</u>	<u>(837.294.083)</u>	<u>715.736.400.094</u>	<u>(837.294.083)</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Bên liên quan	1.062.889.340.683	-	96.204.691.964	55.606.723.028	1.103.487.309.619	-
- Công ty CP 414	35.975.221.604	-	216.817.346	-	36.192.038.950	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	63.936.346.844	-	133.327.075	-	64.069.673.919	-
- Công ty CP 499	45.139.808.746	-	2.284.567.360	61.137.149	47.363.238.957	-
- Công ty CP 422	53.127.726.473	-	667.575.789	1.090.500.074	52.704.802.188	-
- Công ty CP 412	35.346.087.817	-	48.418.876.778	11.135.446.714	72.629.517.881	-
- Công ty CP 407	53.968.413.157	-	119.272.727	75.130.000	54.012.555.884	-
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	26.053.263.198	-	-	-	26.053.263.198	-
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	26.363.828.816	-	1.176.621.289	-	27.540.450.105	-
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	447.485.901	-	-	-	447.485.901	-
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	717.559.536.081	-	43.185.600.000	43.244.509.091	717.500.626.990	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	117.330.000	-	-	-	117.330.000	-
- Công ty CP Green Tea ISLANDS	4.854.292.046	-	2.033.600	-	4.856.325.646	-
Bên khác	1.049.993.168.262	(65.146.685.904)	121.552.738.638	102.619.461.797	1.068.926.445.103	(81.188.272.511)
- Công ty CP 482	80.207.933.034	(40.103.966.517)	-	-	80.207.933.034	(56.145.553.124)
- Công ty CP Xây Dựng và Thương Mại 423	58.777.550.486	-	110.586.911	-	58.888.137.397	-
- Công ty CP Dịch vụ và Đầu tư Trustlink	750.809.484.364	-	119.525.876.535	102.619.461.797	767.715.899.102	-
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	79.530.342.699	(23.859.102.810)	-	-	79.530.342.699	(23.859.102.810)
- Các đối tượng khác	80.667.857.679	(1.183.616.577)	1.916.275.192	-	82.584.132.871	(1.183.616.577)
	2.112.882.508.945	(65.146.685.904)	217.757.430.602	158.226.184.825	2.172.413.754.722	(81.188.272.511)

Thông tin chi tiết đối với các khoản cho vay còn số dư tại ngày 30/06/2025:

- Lãi suất cho vay: Được xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh tại các đơn vị;
- Thời hạn vay: 12 tháng, được tự động gia hạn tại thời điểm kết thúc kỳ hạn;
- Tài sản đảm bảo: Đảm bảo bằng giá trị sản lượng của các dự án mà bên vay đang thực hiện cho bên cho vay;

Phương thức trả nợ gốc: Hàng năm, căn cứ vào phiếu giá thanh toán tại các dự án, bên vay sẽ thanh toán tiền cho bên cho vay (Trong trường hợp có sự thay đổi phương thức trả nợ gốc, hai bên cùng thống nhất làm phụ lục hợp đồng bổ sung cho phù hợp).

8 PHẢI THU KHÁC

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	171.659.017.572	-	160.492.629.950	-
Ký cược, ký quỹ	6.507.798.983	-	6.826.448.983	-
Phải thu khác	240.087.793.675	(3.601.503.180)	257.430.850.259	(3.601.503.180)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	176.151.120.374	-	176.151.120.374	-
- Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng cho UBND Thị xã Thái Hoà	14.383.760.487	-	14.383.760.487	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	12.733.666.404	(3.601.503.180)	18.903.880.736	(3.601.503.180)
- Các khoản phải thu khác	36.819.246.410	-	47.992.088.662	-
	418.254.610.230	(3.601.503.180)	424.749.929.192	(3.601.503.180)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	24.626.654.781	-	24.447.116.817	-
	24.626.654.781	-	24.447.116.817	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A	1.132.000.000	-	1.132.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng (i)	15.000.000.000	-	15.000.000.000	-
- Công ty CP Green Tea Islands	168.498.000	-	168.498.000	-
	16.300.498.000	-	16.300.498.000	-

- (i) Đây là khoản tiền ký quỹ nhằm mục đích tạo lập tài sản đảm bảo cho Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng theo Biên bản thỏa thuận về việc Tạo lập tài sản đảm bảo theo thỏa thuận với các ngân hàng tài trợ vốn cho Dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc Nam phía Đông giai đoạn 2017 – 2020.

9 NỢ XẤU

Các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi:

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	6.522.662.482	2.875.921.980	6.522.662.482	3.720.892.859
Công ty CP 482	4.224.854.397	1.267.456.320	4.224.854.397	2.112.427.199
Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	2.297.808.085	1.608.465.660	2.297.808.085	1.608.465.660
Phải thu về cho vay ngắn hạn	163.683.664.324	82.495.391.813	163.683.664.324	98.536.978.420
Công ty CP 482	80.207.933.034	24.062.379.910	80.207.933.034	40.103.966.517
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	79.530.342.699	55.671.239.889	79.530.342.699	55.671.239.889
Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	3.945.388.591	2.761.772.014	3.945.388.591	2.761.772.014
Phải thu khác	12.005.010.601	8.403.507.421	12.005.010.601	8.403.507.421
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	12.005.010.601	8.403.507.421	12.005.010.601	8.403.507.421
Trả trước cho người bán ngắn hạn	962.971.699	125.677.616	962.971.699	125.677.616
Phòng thí nghiệm trọng điểm đường bộ 1	188.210.000	-	188.210.000	-
Công ty CP nội thất AKA	176.690.000	-	176.690.000	-
Các đối tượng khác	598.071.699	125.677.616	598.071.699	125.677.616
	183.174.309.106	93.900.498.830	183.174.309.106	110.787.056.316

10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.054.843.972	-	1.112.161.825	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	766.666.211.707	-	796.272.800.109	-
Hàng hoá	17.556.598.664	-	17.627.706.253	-
	785.277.654.343	-	815.012.668.187	-

(i) Chi tiết các công trình có số dư lớn như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	157.604.939.484	158.135.442.669
- Công trình Gói thầu số 4.6 - Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (2)	66.615.006.008	90.625.810.743
- Công trình Gói thầu số 4.7 - thi công sân đỗ cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (3)	58.938.581.198	17.194.105.929
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (4)	35.961.566.053	35.961.566.053
- Công trình khác	447.546.118.964	494.355.874.715
	766.666.211.707	796.272.800.109

Tại thời điểm 30/06/2025, giá trị các công trình xây lắp dở dang của Tập đoàn là giá trị khối lượng xây lắp đã hoàn thành nghiệm thu với các nhà thầu phụ và sẽ thực hiện nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, không có công trình tồn đọng và có dấu hiệu tổn thất.

- (1) Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1A ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn CIENCO4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ VND, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, phần việc của CIENCO4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vẩy, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.
- (2) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 23098/LT/ACV - ACC - Trường Sơn - Vinaconex - Vinadic - Cienco4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng, lắp đặt và lập thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đường cát hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay (ga hàng hóa, hangar, cách ly) và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 7.244,26 tỷ VND. Hiện dự án đã hoàn thành và khai thác kỹ thuật đường cát hạ cánh, đang trong quá trình nghiệm thu quyết toán khối lượng công việc hoàn thành.
- (3) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 24092/LT/ACV - ACC - TS - VINACONEX - VINADIC - CIENCO4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 6.267,99 tỷ VND. Đến ngày 30/06/2025, khối lượng thi công đang vượt tiến độ so với hợp đồng, thời gian hoàn thành các phần cơ bản dự kiến là vào 31/12/2025.
- (4) Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05 m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Tập đoàn đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

Dự án đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, một phần khu đô thị Long Sơn 3 và khu đô thị Long Sơn 4. Chi phí tiền sử dụng đất, tiền thuê đất được bù trừ với chi phí xây dựng đầu tư dự án Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu thị xã Thái Hòa theo hình thức BT (xem ở trên). Trong các năm trước, Tập đoàn đã chuyển nhượng toàn bộ khu đô thị Long Sơn 1A với diện tích 119.794,4 m² (trong đó: diện tích đất để sử dụng cho mục đích xây dựng nhà ở là: 58.218,9 m², đất để sử dụng vào mục đích thương mại là 6.368,3 m², đất sử dụng vào mục đích công cộng là: 55.210,2 m²) và toàn bộ diện tích Khu đô thị Long Sơn 2 và Long Sơn 4.

Đối với phần diện tích của dự án khu đô thị Long Sơn 1B và Long Sơn 3, Tập đoàn đang tiếp tục làm việc với các Sở ban ngành để được chấp thuận chuyển nhượng.

Tại thời điểm 30/06/2025 chi phí đã tập hợp bao gồm các chi phí khảo sát, lập báo cáo, thẩm định thiết kế, các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Long Sơn 1B, Long Sơn 3. Sau khi hoàn tất thủ tục và hoàn thành giải phóng mặt bằng 100%, Tập đoàn sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và ghi nhận doanh thu theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí mua bảo hiểm	740.424.191	635.864.061
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.131.652.308	1.620.973.964
Tiền thuê kho	550.702.885	108.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	40.555.303	38.692.523
	2.463.334.687	2.403.530.548
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	175.466.668	291.854.439
Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh (i)	1.007.771.595.640	977.842.640.904
Chi phí sửa chữa lớn (ii)	89.074.267.851	73.618.832.927
Chi phí thuê văn phòng, trụ sở (iii)	28.834.617.500	29.626.524.390
Chi phí vật tư xuất phục vụ các đội thi công công trình	12.866.955.206	17.321.475.396
Chi phí trả trước dài hạn khác	3.376.064.799	3.359.162.819
	1.142.098.967.664	1.102.060.490.875

(i) Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính.

(ii) Trong đó bao gồm các chi phí sửa chữa trùng tu tại Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh phân bổ 04 - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa.

(iii) Đây là chi phí thuê Văn phòng Công ty tại Tòa nhà Icon4 trả một lần tại ngày 15/01/2013 (số tiền là 48.702.272.727 VND) được phân bổ trong thời gian 369 tháng (30,75 năm). (Chi tiết tại Thuyết minh 25b).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.084.928.533.363	160.546.918.890	61.062.211.555	2.554.911.968	288.689.372	3.309.381.265.148
Mua trong kỳ	-	4.904.870.370	-	-	-	4.904.870.370
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	10.855.513.818	-	-	-	10.855.513.818
Thanh lý, nhượng bán	-	(4.872.682.954)	-	-	-	(4.872.682.954)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(8.188.667.003)	-	-	-	(8.188.667.003)
Giảm do phân loại lại	-	(140.000.000)	-	-	-	(140.000.000)
Số dư cuối kỳ	3.084.928.533.363	163.105.953.121	61.062.211.555	2.554.911.968	288.689.372	3.311.940.299.379
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.040.261.676.195	146.060.645.716	53.638.479.264	2.527.098.733	288.689.371	1.242.776.589.279
Khấu hao trong kỳ	29.293.294.290	2.654.800.087	860.591.891	27.813.235	-	32.836.499.503
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	2.800.022.349	-	-	-	2.800.022.349
Tăng do phân loại lại	-	52.969.352	-	-	-	52.969.352
Thanh lý, nhượng bán	-	(819.755.425)	-	-	-	(819.755.425)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(2.743.407.714)	-	-	-	(2.743.407.714)
Số dư cuối kỳ	1.069.554.970.485	148.005.274.365	54.499.071.155	2.554.911.968	288.689.371	1.274.902.917.344
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.044.666.857.168	14.486.273.174	7.423.732.291	27.813.235	1	2.066.604.675.869
Tại ngày cuối kỳ	2.015.373.562.878	15.100.678.756	6.563.140.400	-	1	2.037.037.382.035

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 34.714.351.811 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 38.714.351.811 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 187.764.001.054 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 184.084.807.208 VND).

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	94.966.574.939	38.010.223.363	132.976.798.302
Thuê tài chính trong kỳ	5.515.185.185	-	5.515.185.185
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(10.833.481.818)	-	(10.833.481.818)
Số dư cuối kỳ	89.648.278.306	38.010.223.363	127.658.501.669
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	30.849.460.816	12.989.737.107	43.839.197.923
Khấu hao trong kỳ	6.108.076.577	3.003.508.681	9.111.585.258
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(2.800.022.349)	-	(2.800.022.349)
Giảm do phân loại lại	(52.969.352)	-	(52.969.352)
Số dư cuối kỳ	34.104.545.692	15.993.245.788	50.097.791.480
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	64.117.114.123	25.020.486.256	89.137.600.379
Tại ngày cuối kỳ	55.543.732.614	22.016.977.575	77.560.710.189

14 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i)	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Số dư cuối kỳ	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.517.186.189	525.000.000	2.042.186.189
Khấu hao trong kỳ	109.429.152	5.000.000	114.429.152
Số dư cuối kỳ	1.626.615.341	530.000.000	2.156.615.341
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	10.771.395.939	5.000.000	10.776.395.939
Tại ngày cuối kỳ	10.661.966.787	-	10.661.966.787

(i) Quyền sử dụng đất của Tập đoàn bao gồm:

- Quyền sử dụng đất tại số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội bao gồm 2 phần đất. Phần 1 với diện tích 563,4 m² với thời hạn thuê 30 năm từ ngày 19 tháng 06 năm 2002 đến ngày 19 tháng 06 năm 2032. Mục đích sử dụng: xây nhà điều hành công vụ cho cán bộ công nhân viên ở. Phần 2 với diện tích 70,5 m² không xác định thời hạn. Mục đích sử dụng: cho các công ty liên kết thuê làm văn phòng.
- Quyền sử dụng tại số 29 Quang Trung, phường Trường Vinh, tỉnh Nghệ An bao gồm 2 phần đất. Phần 1 với diện tích 1.063,8 m² không xác định thời hạn. Mục đích sử dụng: xây dựng trụ sở làm việc và giao dịch. Phần 2 với diện tích 115,4 m² với thời hạn thuê 50 năm từ ngày 13 tháng 05 năm 1999 đến ngày 13 tháng 05 năm 2049. Mục đích sử dụng: xây dựng mở rộng trụ sở Tập đoàn.
- Quyền sử dụng tại số 37 đường Đào Duy Anh, phường Đức Nhuận, thành phố Hồ Chí Minh với diện tích 108,40 m² không xác định thời hạn. Mục đích sử dụng: cho các công ty liên kết thuê văn phòng.

15 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà (i)	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Số dư cuối kỳ	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	22.468.535.841	9.419.877.903	31.888.413.744
Khấu hao trong kỳ	1.694.886.406	-	1.694.886.406
Số dư cuối kỳ	24.163.422.247	9.419.877.903	33.583.300.150
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	120.749.365.447	-	120.749.365.447
Tại ngày cuối kỳ	119.054.479.041	-	119.054.479.041

- (i) Giá trị Nhà thuộc Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, bàn giao đưa vào sử dụng với mục đích cho thuê từ ngày 12/03/2018 theo Quyết định số 2271/TĐ-QĐ ngày 10/03/2018 của Tổng Giám đốc Tập đoàn.
- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 119.054.479.041 VND;
 - Trong kì, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 18.700.789.598 VND;
 - Các khoản tiền cho thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 25a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Xây dựng cơ bản		
- San lấp mặt bằng mở rộng đất nhà Hạt Quản lý tại xã Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An	3.117.790.096	3.117.790.096
- Chi phí trùng tu đường	-	4.840.483.981
- Công trình khác	190.643.115	190.643.115
	3.308.433.211	8.148.917.192

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn				
<i>Bên liên quan</i>	87.894.047.656	87.894.047.656	165.093.737.792	165.093.737.792
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	18.620.719.166	18.620.719.166	18.620.719.166	18.620.719.166
Công ty CP 414	1.750.790.785	1.750.790.785	14.289.634.776	14.289.634.776
Công ty CP 499	3.719.744.881	3.719.744.881	25.207.092.437	25.207.092.437
Công ty CP 422	12.959.319.952	12.959.319.952	34.959.034.095	34.959.034.095
Công ty CP 412	4.902.622.066	4.902.622.066	9.481.964.929	9.481.964.929
Công ty CP 407	4.321.772.858	4.321.772.858	13.776.029.647	13.776.029.647
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	9.868.848.195	9.868.848.195	19.754.911.012	19.754.911.012
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	196.200	196.200	196.200	196.200
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	12.837.000.446	12.837.000.446	10.030.519.882	10.030.519.882
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	158.450.000	158.450.000	1.441.910.933	1.441.910.933
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	2.865.962.846	2.865.962.846	4.362.139.580	4.362.139.580
Công ty CP New Link	14.505.869.051	14.505.869.051	11.786.833.925	11.786.833.925
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	1.382.751.210	1.382.751.210	1.382.751.210	1.382.751.210
<i>Bên khác</i>	823.079.806.051	823.079.806.051	905.428.746.239	905.428.746.239
Công ty CP 479	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141
Công ty CP 208	20.733.086.125	20.733.086.125	21.233.086.125	21.233.086.125
Công ty CP 471	40.425.506.626	40.425.506.626	40.425.506.626	40.425.506.626
Các đối tượng khác	649.758.669.159	649.758.669.159	731.607.609.347	731.607.609.347
	910.973.853.707	910.973.853.707	1.070.522.484.031	1.070.522.484.031
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	700.378.464.173	700.378.464.173	759.038.295.451	759.038.295.451
Phải trả người bán dài hạn	210.595.389.534	210.595.389.534	311.484.188.580	311.484.188.580
	910.973.853.707	910.973.853.707	1.070.522.484.031	1.070.522.484.031

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo đối tượng có số dư lớn		
Bên liên quan	10.728.212.908	11.267.580.764
Công ty CP 407	-	75.130.000
Công ty CP 422	-	464.237.856
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	10.728.212.908	10.728.212.908
Bên khác	705.446.217.176	889.736.383.553
Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	156.951.878.879	71.427.300.812
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	18.876.278.000	31.320.119.000
Ban Quản lý Dự án 6	15.777.782.532	21.359.040.406
Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	102.396.994.447	212.635.653.720
Ban Quản lý Dự án Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành	34.007.973.809	108.709.120.956
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông tỉnh Trà Vinh	79.076.584.866	81.419.301.839
Các khách hàng khác	298.358.724.643	362.865.846.820
	716.174.430.084	901.003.964.317
b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn thanh toán		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	585.153.880.360	671.458.305.389
Người mua trả tiền trước dài hạn	131.020.549.724	229.545.658.928
	716.174.430.084	901.003.964.317

19 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	1.653.868.699	8.106.207.094	5.633.772.355	-	4.126.303.438
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	38.029.001.049	10.172.428.140	38.030.000.000	-	10.171.429.189
Thuế thu nhập cá nhân	-	669.563.173	1.181.832.419	1.073.704.182	-	777.691.410
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	17.062.958	1.101.405.771	-	-	1.118.468.729
Các loại thuế khác	2.491.185.806	-	4.000.000	4.000.000	2.491.185.806	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	52.850.655	52.850.655	-	-
	2.491.185.806	40.369.495.879	20.618.724.079	44.794.327.192	2.491.185.806	16.193.892.766

Quyết toán thuế của Tập đoàn sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	5.839.513.801	5.796.106.382
Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành (i)	370.460.944.599	412.314.603.112
Chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả	162.677.268	2.895.168.724
	376.463.135.668	421.005.878.218

(i) Chi tiết chi phí phải trả nhà thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Tân Vũ Lạch Huyện	15.496.064.331	15.496.064.331
- Công trình nhà máy xử lý nước thải Yên Xá	22.076.560.021	20.638.138.409
- Công trình Cam Lộ La Sơn	12.061.873.731	12.061.873.731
- Công trình cải tạo Cảng hàng không Quốc tế Tân Sơn Nhất	38.154.130.441	38.154.130.441
- Công trình Bến Thành Suối Tiên	112.344.193.205	159.944.834.773
- Các công trình khác	170.328.122.870	166.019.561.427
	370.460.944.599	412.314.603.112

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	9.665.355.962	13.056.445.588
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	1.652.280.663	1.990.608.432
Phí quản lý dự án	4.175.018.422	4.175.018.422
	15.492.655.047	19.222.072.442
b) Dài hạn		
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	-	14.951.167
	-	14.951.167

22 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	417.553.293	238.075.890
Bảo hiểm xã hội	1.067.534.598	141.228.611
Bảo hiểm y tế	207.320.257	57.776.324
Bảo hiểm thất nghiệp	100.512.857	34.826.895
Phải trả về cổ phần hoá	2.571.776.894	2.571.776.894
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	57.062.992.739	59.817.335.385
Phải trả về tạm ứng	2.059.622.756	1.193.318.042
Các khoản phải trả, phải nộp khác	23.015.488.321	21.542.665.636
- Các quỹ ủng hộ	5.316.997.105	5.316.997.105
- Tổng Công ty Xây dựng Thăng Long	160.464.291	160.464.291
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	3.162.033.891	3.162.033.891
- Phải trả, phải nộp khác	14.375.993.034	12.903.170.349
	86.502.801.715	85.597.003.677
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	19.886.237.300	15.639.967.675
	19.886.237.300	15.639.967.675

- (i) Trong đó bao gồm khoản nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng dự án đầu tư với số tiền 55.851.001.515 VND của Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Thành Vinh liên quan đến việc chuyển nhượng dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3, Long Sơn 4 tại phường Long Sơn, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An. Cụ thể như sau:

Dự án	Hợp đồng/ Phụ lục	Ngày Hợp đồng	Nội dung	Số tiền đặt cọc theo Hợp đồng	Số tiền đã nhận đặt cọc	Tiền đặt cọc đã bù trừ với công nợ
KĐT Long Sơn 1A	Hợp đồng 12692/2018/HĐĐCLS1	18/10/2018	Đợt 1	98.017.500.000	98.017.500.000	151.814.447.135
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	12.063.500.000	12.063.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	55.040.500.000	41.733.447.135	
	PLHĐ số 04	08/06/2021		(8.195.800.371)	-	
	PLHĐ số 05 (1)	22/06/2022		(5.111.252.494)	-	
KĐT Long Sơn 1B	Hợp đồng 12692/2018/HĐĐCLS1	18/10/2018	Đợt 1	11.650.000.000	10.936.252.494	
	PLHĐ số 05 (1)	22/06/2022		3.146.781.515	3.860.529.021	
KĐT Long Sơn 2	Hợp đồng 12693/2018/HĐĐCLS2	18/10/2018	Đợt 1	21.940.500.000	21.940.500.000	36.961.500.000
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	2.700.500.000	2.700.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	12.320.500.000	12.320.500.000	
KĐT Long Sơn 3	Hợp đồng 12694/2018/HĐĐCLS3	18/10/2018	Đợt 1	36.555.250.000	36.555.250.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	4.499.000.000	4.499.000.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	20.527.125.000	-	
KĐT Long Sơn 4	Hợp đồng 12695/2018/HĐĐCLS4	18/10/2018	Đợt 1	38.486.750.000	38.486.750.000	58.835.655.000
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	4.737.000.000	4.737.000.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	21.611.875.000	15.611.875.000	
				329.989.728.650	303.462.603.650	247.611.602.135

Điều kiện nhận tiền đặt cọc:

- Đợt 1: Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Thành Vinh nhận được bảo lãnh hoàn cọc theo quy định Hợp đồng, Tập đoàn cung cấp toàn bộ hồ sơ thiết kế, bản vẽ thi công và bàn giao mốc giới và đầy đủ các hồ sơ giải phóng mặt bằng dự án đến thời điểm ký Hợp đồng.
- Đợt 2: Kể từ ngày 2 bên ký phụ lục hợp đồng.
- Đợt 3: Công ty CP Đầu tư Phát triển BĐS Thành Vinh nhận được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất thực hiện dự án và dự án đã được giải phóng mặt bằng 100%.

(1) Phụ lục Hợp đồng số 05 ngày 22/06/2022 kèm theo hợp đồng đặt cọc số 12692/2018/HĐĐCLS1 ngày 18/10/2018 sửa đổi điều 6 của hợp đồng: Số tiền đặt cọc là 166.611.228.650 VND. Trong đó: Tiền đặt cọc cho Dự án Long Sơn 1A là: 151.814.447.135 VND và tiền đặt cọc cho Dự án Long Sơn 1B là: 14.796.781.515 VND.

Số tiền nhận đặt cọc đã được bù trừ với công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng của khu đô thị Long Sơn 1A, Long Sơn 2 và khu đô thị Long Sơn 4 là 247.611.602.135 VND. Tại thời điểm 30/06/2025, số dư còn lại của các khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng là 55.851.001.515 VND (là số tiền đặt cọc chuyển nhượng của Dự án Long Sơn 1B và Long Sơn 3).

23 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong kỳ		30/06/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn (i)	820.337.780.679	820.337.780.679	733.589.601.091	657.174.812.752	896.752.569.018	896.752.569.018
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	72.144.164.804	72.144.164.804	63.924.920.575	46.439.170.920	89.629.914.459	89.629.914.459
	892.481.945.483	892.481.945.483	797.514.521.666	703.613.983.672	986.382.483.477	986.382.483.477
b) Vay dài hạn (ii)						
Vay dài hạn	1.983.118.724.734	1.983.118.724.734	-	31.243.452.884	1.951.875.271.850	1.951.875.271.850
Nợ thuê tài chính dài hạn	53.100.139.403	53.100.139.403	5.956.400.000	19.563.338.036	39.493.201.367	39.493.201.367
	2.036.218.864.137	2.036.218.864.137	5.956.400.000	50.806.790.920	1.991.368.473.217	1.991.368.473.217
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(72.144.164.804)	(72.144.164.804)	(63.924.920.575)	(46.439.170.920)	(89.629.914.459)	(89.629.914.459)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.964.074.699.333	1.964.074.699.333			1.901.738.558.758	1.901.738.558.758

(i) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn					896.752.569.018	820.337.780.679
Bên liên quan					6.144.939.136	3.891.001.612
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	6.144.939.136	3.891.001.612
Bên khác					890.607.629.882	816.446.779.067
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	749.891.143.496	742.303.890.235
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	69.092.397.273	21.139.657.232
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	3,5%/ năm	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	15.000.000.000	14.103.753.849
Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	32.178.595.701	9.182.684.616
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Thăng Long	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	5.910.644.901	3.756.944.635
Vay đối tượng khác	VND	Theo từng thời kỳ	Bổ sung vốn sản	Tín chấp	18.534.848.511	25.959.848.500
					896.752.569.018	820.337.780.679

(1) Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(ii) Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn và nợ thuê tài chính dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
						VND	VND
Vay dài hạn						1.951.875.271.850	1.983.118.724.734
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển BIDV - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Phục vụ các dự án: Quốc lộ 1A đoạn Nam Bến Thủy, nút giao Quốc lộ 46, Cầu Yên Xuân theo hình thức BOT	Ngân hàng trực tiếp quản lý nguồn thu phí khai thác đường bộ sau khi hoàn thành, toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án BOT và toàn bộ tiền gửi của Tập đoàn tại Ngân hàng	1.862.315.215.326	1.885.715.215.326
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội						89.560.056.524	97.403.509.408
Hợp đồng tín dụng số 14365.01/20MB/HĐTD ngày 10/09/2020	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Tái tài trợ và bù đắp nguồn vốn đầu tư của Công ty tại Dự án 180 Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP.HCM	Quyền khai thác toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cao ốc văn phòng tại số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP. Hồ Chí Minh	-	6.243.452.884
Hợp đồng tín dụng số 14365.02/20MB/HĐTD ngày 10/09/2020	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Tái tài trợ và bù đắp nguồn vốn đầu tư của Công ty tại Dự án 180 Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP.HCM	Quyền khai thác toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cao ốc văn phòng tại số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP. Hồ Chí Minh	84.200.000.000	85.800.000.000
Hợp đồng tín dụng số 16088/23MB/HĐTD ngày 19/10/2023	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Cho vay đầu tư máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh	Quyền khai thác toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án Cao ốc văn phòng tại số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP. Hồ Chí Minh	5.360.056.524	5.360.056.524

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4

Địa chỉ: Tòa nhà Icon4, 243A Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	30/06/2025	01/01/2025
						VND	VND
Nợ phải trả về thuê tài chính dài hạn						39.493.201.367	53.100.139.403
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.308.600.000 VND	1.007.472.060	2.072.421.210
Công ty Cho thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.160.000.000 VND	8.202.128.180	12.417.626.254
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 935.510.000 VND	3.006.704.256	4.493.141.746
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 6.669.534.982 VND	27.276.896.871	34.116.950.193
						1.991.368.473.217	2.036.218.864.137
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(89.629.914.459)	(72.144.164.804)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						1.901.738.558.758	1.964.074.699.333

c) Các khoản vay đối với các bên liên quan

	Mối quan hệ	30/06/2025		01/01/2025	
		Gốc	Lãi	Gốc	Lãi
		VND	VND	VND	VND
Vay					
- Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	Công ty con	6.144.939.136	-	3.891.001.612	-
		6.144.939.136	-	3.891.001.612	-

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	291.916.666.673	3.892.709.386.972
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	197.946.383.257	197.946.383.257
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.392.417.418)	(1.392.417.418)
Số dư cuối kỳ trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	488.470.632.512	4.089.263.352.811
Số dư đầu năm nay	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	488.470.632.512	4.089.263.352.811
Lãi trong kỳ này	-	-	-	52.176.941.768	52.176.941.768
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	535.647.574.280	4.136.440.294.579

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2025, Tập đoàn công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2024 trên BCTC hợp nhất	100,00	317.005.890.648
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	1,58	5.000.000.000
Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu (i)	56,36	178.650.377.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại	42,07	133.355.513.648

(i) Số tiền trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 với tỉ lệ chi trả cổ tức 5% được tính trên vốn điều lệ tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để chi trả cổ tức, tối đa không quá 178.650.377.000 VND.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	30/06/2025 VND	Tỷ lệ %	01/01/2025 VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Xây dựng Dững Hưng	170.952.130.000	4,78	170.952.130.000	4,78
Công ty CP New Link	370.647.790.000	10,37	370.647.790.000	10,37
Các cổ đông khác	3.031.407.620.000	84,85	3.031.407.620.000	84,85
	3.573.007.540.000	100,00	3.573.007.540.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.573.007.540.000	3.573.007.540.000

d) Cổ phiếu

	30/06/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	357.300.754	357.300.754
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	357.300.754	357.300.754
- Cổ phiếu phổ thông	357.300.754	357.300.754
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	357.300.754	357.300.754
- Cổ phiếu phổ thông	357.300.754	357.300.754
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu		

e) Các quỹ của công ty

	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.656.199.304	10.656.199.304
	10.656.199.304	10.656.199.304

25 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng cho thuê hoạt động không hủy ngang theo các thời hạn được trình bày như sau:

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	25.858.241.580	29.555.553.122
Từ 1 năm đến 5 năm	48.317.945.602	31.687.372.024
Trên 5 năm	1.600.000.000	1.840.000.000

b) Tài sản thuê ngoài

Công ty đã ký hợp đồng thuê văn phòng tại tòa nhà Icon4 với tổng số tiền là 48.702.272.727 VND cho thời gian thuê 369 tháng và đã trả tiền một lần (Xem chi tiết tại thuyết minh 11).

	30/06/2025	01/01/2025
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	1.583.813.747	1.583.813.747
Từ 1 năm đến 5 năm	6.335.254.989	6.335.254.989
Trên 5 năm	20.915.548.764	21.707.455.654

c) Cam kết thuê hoạt động

Công ty ký Hợp đồng thuê đất số 55-2002/DCND-HĐTĐTN ngày 06/08/2002 tại số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội để sử dụng với mục đích xây dựng nhà điều hành quản lý sản xuất từ năm 2002 đến năm 2032. Tổng diện tích khu đất thuê là 563,4 m². Theo hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

d) Ngoại tệ các loại

	30/06/2025	01/01/2025
USD	217,19	234,51
EUR	2.065,30	2.066,89
JYP	26.916,00	27.400,00

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	7.415.194.558	10.551.290.582
Doanh thu cung cấp dịch vụ	120.000.405.361	208.603.713.151
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	93.329.893.925	183.189.095.847
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	3.798.262.739	3.358.046.753
- <i>Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	22.872.248.697	22.056.570.551
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.357.413.394.566	1.198.617.148.616
	1.484.828.994.485	1.417.772.152.349

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	7.529.561.946	9.806.800.798
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	68.448.866.769	94.828.258.983
- <i>Giá vốn của hoạt động thu phí BOT</i>	56.273.471.232	78.929.091.140
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị</i>	1.526.643.728	2.756.550.403
- <i>Giá vốn cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	10.648.751.809	13.142.617.440
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.257.382.433.189	1.113.692.237.958
	1.333.360.861.904	1.218.327.297.739

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	28.323.889.408	41.802.258.840
Cổ tức, lợi nhuận được chia	11.550.000.000	12.450.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	45.924.366	-
	39.919.813.774	54.252.258.840

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	63.528.022.774	93.593.271.998
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	23.041.097.654	12.008.530.449
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	3.296.418.290	2.057.615.713
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	115.142	212.212
	89.865.653.860	107.659.630.372

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	718.821.211	1.254.890.428
Chi phí nhân công	18.506.109.404	19.384.552.747
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	82.699.142	2.135.455
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.378.075.993	2.762.326.598
Thuế, phí và lệ phí	70.099.675	161.185.517
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	16.886.557.486	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.626.533.319	2.831.452.697
Chi phí khác bằng tiền	10.739.764.489	8.909.048.108
	53.008.660.719	35.305.591.550

31 THU NHẬP KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	1.451.702.101	-
Thu từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	1.490.750.945	-
Tiền phạt thu được	342.063.144	42.050.000
Xử lý tai nạn tuyến tránh	166.403.088	37.592.593
Thu nhập từ bảo hiểm bồi thường	-	1.186.313.131
Thu nhập từ tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	11.724.256.654	-
Thu nhập khác	27.205.000	819.527.415
	15.202.380.932	2.085.483.139

32 CHI PHÍ KHÁC

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	590.338.251
Các khoản bị phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn	122.740.648	-
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	440.194.051	-
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	617.354.209	-
Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	101.342.292	673.131.211
Các khoản khác	85.011.600	2.435.000
	1.366.642.800	1.265.904.462

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	62.349.369.908	111.551.470.205
Các khoản điều chỉnh tăng	8.426.004.557	7.464.330.685
- Chi phí khấu hao xe vượt 1,6 tỷ VND	108.803.937	108.803.937
- Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	101.342.292	673.131.211
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	8.215.858.328	6.682.395.537
Các khoản điều chỉnh giảm	(11.550.000.000)	(12.450.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(11.550.000.000)	(12.450.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	59.225.374.465	106.565.800.890
- Thu nhập từ Dự án BOT Tuyến tránh thành phố Vinh được ưu đãi thuế	16.726.467.536	55.579.504.589
- Thu nhập không được ưu đãi thuế	42.498.906.929	50.986.296.301
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.172.428.140	15.755.209.719
Trong đó		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành với thu nhập từ Dự án BOT (thuế suất 10%)	1.672.646.754	5.557.950.459
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	8.499.781.386	10.197.259.260
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	38.029.001.049	24.737.383.869
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(38.030.000.000)	(27.684.469.947)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	10.171.429.189	12.808.123.641

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	6 tháng đầu năm 2025	6 tháng đầu năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	460.310.372.096	385.759.489.439
Chi phí nhân công	69.914.607.210	65.175.443.521
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.544.356.014	3.009.419.800
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.792.400.320	73.102.861.343
Thuế, phí và lệ phí	70.099.675	1.406.984.516
Chi phí dự phòng	16.886.557.486	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	731.806.252.132	806.677.748.853
Chi phí khác bằng tiền	21.908.727.342	19.362.096.682
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	1.349.233.372.275	1.354.494.044.154

35 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	733.589.601.091	942.477.689.091

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	6 tháng đầu năm 2025 VND	6 tháng đầu năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	688.418.265.636	951.717.804.632
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	19.563.338.036	13.329.476.826

36 THÔNG TIN KHÁC

Ngày 13/11/2024, Thanh tra Chính phủ đã ban hành kết luận số 419/KL-TTTP về Việc tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp nhà nước cổ phần hóa sang đất kinh doanh, xây dựng nhà ở giai đoạn 2011-2021 tại Bộ Giao thông vận tải. Trong đó có đề cập các kiến nghị có liên quan đến Tập đoàn (không có kiến nghị xử lý tài chính). Cho đến ngày phát hành báo cáo tài chính này, Tập đoàn vẫn đang nghiên cứu các kiến nghị của Thanh tra Chính phủ và chờ chỉ đạo của các cơ quan có thẩm quyền để phối hợp thực hiện kiến nghị của Thanh tra Chính phủ.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

38 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp và bán vật tư xây dựng VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.364.828.589.124	120.000.405.361	1.484.828.994.485
Giá vốn hàng bán	1.264.911.995.135	68.448.866.769	1.333.360.861.904
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	99.916.593.989	51.551.538.592	151.468.132.581
Tổng chi phí mua tài sản cố định	15.760.384.188		15.760.384.188
Tài sản bộ phận	5.067.240.963.429	3.279.347.542.673	8.346.588.506.102
Tài sản không phân bổ	-	-	840.006.722.866
Tổng tài sản	5.067.240.963.429	3.279.347.542.673	9.186.595.228.968
Nợ phải trả của các bộ phận	1.889.861.870.757	3.160.293.063.632	5.050.154.934.389
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-
Tổng nợ phải trả	1.889.861.870.757	3.160.293.063.632	5.050.154.934.389

Theo khu vực địa lý

Toàn bộ hoạt động của Tập đoàn chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Tập đoàn không lập Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là số liệu của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/06/2024.

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 29 tháng 08 năm 2025