

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



NỘI DUNG

	Trang
Bảng cân đối kế toán riêng	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	06 - 07
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	08 - 25

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.107.810.837.041	5.266.937.641.768
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	145.599.616.743	218.126.845.530
111	1. Tiền		63.831.121.532	90.727.943.395
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.768.495.211	127.398.902.135
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	69.795.632.000	37.458.202.959
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		69.795.632.000	37.458.202.959
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		4.172.144.243.927	4.178.656.187.763
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	971.207.401.920	997.674.602.322
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	714.807.643.362	715.736.400.094
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	1.918.108.387.052	2.112.882.508.945
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	676.886.239.755	424.749.929.192
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(108.865.428.162)	(72.387.252.790)
140	IV. Hàng tồn kho	10	698.747.266.007	815.012.668.187
141	1. Hàng tồn kho		698.747.266.007	815.012.668.187
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		21.524.078.364	17.683.737.329
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.026.396.907	2.403.530.548
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		15.928.542.611	12.789.020.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà	18	2.491.185.806	2.491.185.806
155	4. Tài sản ngắn hạn khác		77.953.040	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.254.735.789.362	4.257.442.703.674
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		27.652.566.817	24.447.116.817
216 1. Phải thu dài hạn khác	8	27.652.566.817	24.447.116.817
220 II. Tài sản cố định		2.101.311.314.188	2.166.518.672.187
221 1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.017.546.013.373	2.066.604.675.869
222 - Nguyên giá		3.332.553.033.407	3.309.381.265.148
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(1.315.007.020.034)	(1.242.776.589.279)
224 2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	73.217.763.180	89.137.600.379
225 - Nguyên giá		104.945.638.141	132.976.798.302
226 - Giá trị hao mòn lũy kế		(31.727.874.961)	(43.839.197.923)
227 3. Tài sản cố định vô hình	14	10.547.537.635	10.776.395.939
228 - Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(2.271.044.493)	(2.042.186.189)
230 III. Bất động sản đầu tư	15	117.359.592.635	120.749.365.447
231 - Nguyên giá		152.637.779.191	152.637.779.191
232 - Giá trị hao mòn lũy kế		(35.278.186.556)	(31.888.413.744)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.308.433.211	8.148.917.192
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.308.433.211	8.148.917.192
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	850.212.714.884	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		481.693.930.000	489.228.930.000
253 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.066.233.000	247.631.233.000
254 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(63.769.768.116)	(46.564.341.844)
260 VI. Tài sản dài hạn khác		1.154.891.167.627	1.102.060.490.875
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.154.891.167.627	1.102.060.490.875
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.362.546.626.403	9.524.380.345.442

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.140.895.800.255	5.435.116.992.631
310	I. Nợ ngắn hạn		3.127.722.104.933	2.914.357.526.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	823.343.957.231	759.038.295.451
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	546.350.598.767	671.458.305.389
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	34.997.194.492	40.369.495.879
314	4. Phải trả người lao động		19.874.564.535	18.572.300.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	415.795.375.700	421.005.878.218
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	11.763.237.652	19.222.072.442
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	158.372.588.609	85.597.003.677
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.108.081.658.031	892.481.945.483
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.142.929.916	6.612.229.916
330	II. Nợ dài hạn		2.013.173.695.322	2.520.759.465.683
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	153.076.610.829	311.484.188.580
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	19	-	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	-	15.639.967.675
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.860.097.084.493	1.964.074.699.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.221.650.826.148	4.089.263.352.811
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.221.650.826.148	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		620.858.105.849	488.470.632.512
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		483.470.632.512	290.524.249.255
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		137.387.473.337	197.946.383.257
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.362.546.626.403	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 28 tháng 01 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 4 Năm 2025

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 năm 2025	Quý 4 năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	1.005.895.328.051	1.028.857.794.026	3.163.429.956.014	3.227.752.660.816
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.005.895.328.051	1.028.857.794.026	3.163.429.956.014	3.227.752.660.816
3. Giá vốn hàng bán	27	893.123.157.896	862.935.190.442	2.798.265.911.648	2.758.565.067.122
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		112.772.170.155	165.922.603.584	365.164.044.366	469.187.593.694
5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	18.670.350.505	17.287.991.771	69.262.506.965	93.660.213.624
6. Chi phí tài chính	29	48.542.191.057	53.874.420.701	174.176.433.454	206.018.408.934
Trong đó: Chi phí lãi vay		34.633.183.075	35.588.370.147	128.444.019.579	172.466.212.218
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	40.987.073.497	68.857.124.119	108.532.686.820	121.123.101.422
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		41.913.256.106	60.479.050.535	151.717.431.057	235.706.296.962
9. Thu nhập khác	31	3.509.397.822	32.181.123	21.461.420.385	4.116.543.927
10. Chi phí khác	32	469.207.033	1.592.912.003	3.052.575.212	3.847.456.583
11. Lợi nhuận khác		3.040.190.789	(1.560.730.880)	18.408.845.173	269.087.344
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44.953.446.395	58.918.319.655	170.126.276.230	235.975.384.306
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	9.764.320.929	11.271.583.134	32.738.802.893	38.029.001.049
Chi phí thuế TNDN hoãn lại					
14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		35.189.125.966	47.646.736.521	137.387.473.337	197.946.383.257

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm
			đến 31/12/2025	đến 31/12/2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		2.490.736.566.774	2.809.332.893.569
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(2.346.042.033.817)	(2.056.924.077.224)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(113.839.370.809)	(104.688.046.547)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(225.352.623.926)	(344.193.239.297)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.030.000.000)	(27.684.469.947)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		82.911.113.550	8.267.945.336
07	6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(56.545.049.387)	(41.983.803.813)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(206.161.397.615)	242.127.202.077
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		12.280.703.236	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.091.331.661.671)	(2.139.234.032.432)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		1.077.646.311.238	1.530.082.668.834
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(39.435.000.000)	(57.420.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.036.379.998	23.523.413.584
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(15.803.267.199)	(643.047.950.014)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	3. Tiền thu từ đi vay		1.432.943.905.592	1.722.749.330.799
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(1.250.822.626.978)	(1.772.346.354.068)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(32.683.842.587)	(30.878.099.118)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		149.437.436.027	(80.475.122.387)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2025	Lũy kế từ đầu năm đến 31/12/2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(72.527.228.787)	(481.395.870.324)
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		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	145.599.616.743	218.783.602.775

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 Năm 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, thành phố Hà Nội.

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 31 tháng 12 năm 2025 là: 490 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 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 năm 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.

Cấu trúc doanh nghiệp

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, 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.	Số 19, ngõ 1043 đường Giải Phóng, Phường Hoàng Mai, TP Hà Nội, Việt Nam.	Thí nghiệm công trình.

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

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

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 cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 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 tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban 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 năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thời gian phân bổ các khoản chi phí trả trước;
- 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 của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính 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 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 Công ty 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 năm 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 riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

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 năm 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 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, 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 hoặc 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 riêng 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 giá 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 năm: 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 năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm 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 các khoản chi phí này 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 riêng trong năm 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 khác	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 07 năm
- Thiết bị văn phòng	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	42 năm
- Các tài sản khác	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 năm tài chính 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 được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh.

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, quận 3, 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;
- 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;
- Các bên thực hiện phân chia lợi nhuận theo các thỏa thuận trong Hợp đồng 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 năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính 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 tuyến tránh thành phố Vinh 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 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.

2.18 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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 và tiền lãi bán lại tài sản cố định thuê tài chính.

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 năm tài chính.

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 riêng 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 riêng.

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 năm 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 hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

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 năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.25 Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) 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.

c) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Thuế suất thuế TNDN hiện hành Tập đoàn áp dụng trong năm tài chính:

- 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.

2.26 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, 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 năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tập đoàn do Tập đoàn công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

2.27 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.976.787.198	20.411.996.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.854.334.334	70.315.946.732
Các khoản tương đương tiền (i)	81.768.495.211	127.398.902.135
	145.599.616.743	218.126.845.530

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	69.795.632.000	-	37.458.202.959	-
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	69.795.632.000	-	37.458.202.959	-
Trái phiếu	-	-	-	-
	69.795.632.000	-	37.458.202.959	-

Tại ngày 31/12/2025, khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tới 12 tháng có giá trị 69.795.632.000 VND được gửi tại các ngân hàng là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 2,8%/năm đến 6,0%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

b) Đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	145.222.320.000	(17.166.758.137)	145.222.320.000	(3.620.891.648)
- Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land	7.300.000.000	(4.472.708.076)	7.300.000.000	(3.620.891.648)
- Công ty Cổ phần Green Tea Islands	9.490.000.000	-	9.490.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	22.000.000.000	(12.694.050.061)	22.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2	106.432.320.000	-	106.432.320.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh	414.884.520.000	-	422.419.520.000	-
- Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	27.064.000.000	-	34.599.000.000	-
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	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	(37.103.009.979)	66.809.410.000	(33.443.450.196)
- Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
- Công ty Cổ phần 407	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần 412	14.700.000.000	(7.508.997.827)	14.700.000.000	(4.617.847.546)
- Công ty Cổ phần 422	19.600.000.000	(12.466.265.440)	19.600.000.000	(12.512.129.230)
- Công ty Cổ phần 414	-	-	-	-
- Công ty Cổ phần 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	(3.527.746.712)	6.109.410.000	(2.713.473.420)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Các khoản đầu tư khác	287.066.233.000	(9.500.000.000)	247.631.233.000	(9.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	-	1.881.233.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	46.185.000.000	-	6.750.000.000	-
- Công ty Cổ phần 414	3.800.000.000	(3.800.000.000)	3.800.000.000	(3.800.000.000)
- Công ty Cổ phần 407	5.700.000.000	(5.700.000.000)	5.700.000.000	(5.700.000.000)
	913.982.483.000	(63.769.768.116)	882.082.483.000	(46.564.341.844)

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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Tập đoàn vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land	Tầng 12A, tòa nhà ICON4, 243A 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 Cổ phần Green Tea Islands	Số 29 Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch.
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh thương mại
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2	Số 136 Lê Văn Duyệt, phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Sản xuất và kinh doanh Vật tư, thiết bị giáo dục

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Tập đoàn vào ngày 31/12/2025 như sau:

Tên công ty liên doanh	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	Đường Chu Mạnh Trinh, Phường Sơn Nam, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam	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, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	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	Chợ mới-Km 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, Phường Quan Triều, Tỉnh 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

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4

Tòa nhà ICON 4, 243A Đê La Thành, Phường Láng, Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4	Số 3, Ngõ 8, Đường Bùi Dương Lịch, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An	37,50%	37,50%	Tư vấn xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415	Số 37 Đào Duy Anh, phường Phú Nhuận, Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường bộ
Công ty Cổ phần 412	Số 29 Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty Cổ phần 422	Số 29 Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty Cổ phần 499	Số 230 đường 7A, khu phố 17, Phường An Lạc, TP Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty Cổ phần Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A đường La Thành, Phường Láng, Hà Nội	49,67%	49,67%	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các đơn vị khác của Tập đoàn vào ngày 31/12/2025 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 Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246	Tầng 14 Tòa nhà ICON4, số 243A 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, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam	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, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam	15,00%	15,00%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty Cổ phần 414	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty Cổ phần 407	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

10 HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	1.112.161.825	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	681.190.667.343	-	796.272.800.109	-
Hàng hoá	17.556.598.664	-	17.627.706.253	-
	698.747.266.007	-	815.012.668.187	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	136.944.096.718	158.135.442.669
- Công trình Cầu Hiếu 2 (2)	5.294.388.557	5.294.388.557
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (3)	36.018.696.246	35.961.566.053
- Công trình cải tạo sân bay Tân Sơn Nhất (4)	-	51.532.349.750
- Công trình khác	502.933.485.822	545.349.053.080
	681.190.667.343	796.272.800.109

Tại thời điểm 31/12/2025, 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 vữa, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.

(2) Dự án được thực hiện theo hợp đồng số 01/HĐ.BT ngày 17/08/2017 giữa Ủy ban Nhân dân thị xã Thái Hòa và Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 về việc xây dựng Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu tại thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An theo hình thức hợp đồng BT. Đến thời điểm 31/12/2025, dự án đã thực hiện xong và chờ quyết toán phần chi phí lãi vay còn lại.

(3) 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, 23.821,05m², 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 31/12/2025, 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.

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.910.450.632.075	2.838.300.224.737
Doanh thu bán hàng	40.358.764.211	15.360.364.809
Doanh thu cung cấp dịch vụ	212.620.559.728	374.092.071.270
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	161.102.620.192	321.808.981.304
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	8.034.840.545	9.941.093.073
- <i>Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	43.483.098.991	42.341.996.893
Doanh thu khác	-	-
	3.163.429.956.014	3.227.752.660.816

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	2.630.825.036.067	2.574.724.797.851
Giá vốn của hàng hóa đã bán	39.242.994.825	9.533.925.517
Giá vốn của dịch vụ	128.197.880.756	174.306.343.754
- <i>Giá vốn của hoạt động thu phí BOT</i>	105.979.061.230	149.350.699.399
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị</i>	2.401.256.495	2.475.679.084
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	19.817.563.031	22.479.965.271
Giá vốn khác	-	-
	2.798.265.911.648	2.758.565.067.122

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.312.506.965	75.660.213.624
Lợi nhuận được chia	13.950.000.000	18.000.000.000
	69.262.506.965	93.660.213.624

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	128.444.019.579	172.466.212.218
Phí bảo lãnh các loại	28.526.987.603	22.261.752.671
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	212.212
Lỗ chênh lệch tỷ giá đánh giá lại số dư cuối năm	-	942.673
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	17.205.426.272	11.289.289.160
	174.176.433.454	206.018.408.934

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	2.233.500.659
Chi phí nhân công	37.037.064.494	39.486.685.637
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	1.407.439.156	26.709.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.183.600.689	5.537.793.828
Thuế, phí và lệ phí	711.267.313	660.267.380
Chi phí dự phòng	36.478.175.372	46.273.984.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.604.446.958	6.847.953.924
Chi phí khác bằng tiền	20.110.692.838	20.056.206.679
	108.532.686.820	121.123.101.422

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2026