

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 58
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 58

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 (sau đây gọi tắt là "Tập đoàn") trình bày báo cáo của mình và báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

CÔNG TY

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 15 ngày 25/08/2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: 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 năm 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 năm 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 năm và cho đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này là Ông Nguyễn Tuấn Huỳnh - Tổng Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất cho Tập đoàn.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính 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 hợp nhất.

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 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300326.074/BCTC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 ("Tập đoàn") được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 58, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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 hợp nhất.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4b, mục (i): Hiện nay, Chính phủ đang soạn thảo nghị định quy định chi tiết về việc xử lý vướng mắc của dự án BOT giao thông (trong đó có Dự án BOT Thái Nguyên – Chợ Mới). Theo đó, Dự án đang được đề xuất Nhà nước thanh toán chi phí bồi thường, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau khi Nghị định chính thức được ban hành và Nhà nước thực hiện mua lại dự án, chấm dứt hợp đồng BOT, Tập đoàn sẽ xử lý tổng thể các vấn đề có liên quan đến Công ty TNHH BOT Thái Nguyên – Chợ Mới.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.



Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Hoàng Thúy Nga

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0762-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Duy Quảng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 3363-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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		5.138.357.434.524	5.344.007.373.983
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	151.954.778.506	225.390.039.246
111	1. Tiền		70.186.283.295	97.941.137.111
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.768.495.211	127.448.902.135
120	II. 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		4.164.858.276.699	4.210.839.614.547
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.080.058.094.457	1.003.828.810.189
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	587.985.034.452	715.351.198.646
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.143.077.309.082	2.107.463.400.998
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	471.875.643.194	456.938.763.598
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(118.137.804.486)	(72.742.558.884)
140	IV. Hàng tồn kho	10	727.634.511.537	850.791.776.728
141	1. Hàng tồn kho		727.634.511.537	850.791.776.728
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.114.235.782	19.527.740.503
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.026.396.907	2.404.276.950
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		17.261.910.755	14.046.958.007
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	3.825.928.120	3.076.505.546

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.014.901.073.546	4.065.208.869.317
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		2.121.754.566.672	2.188.778.452.106
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.037.989.265.857	2.088.864.455.788
222	- Nguyên giá		3.364.725.933.454	3.343.905.063.343
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.326.736.667.597)	(1.255.040.607.555)
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	111.977.798.702	115.210.209.118
231	- Nguyên giá		146.028.558.568	146.028.558.568
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(34.050.759.866)	(30.818.349.450)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	17.008.059.189	28.454.088.912
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		17.008.059.189	28.454.088.912
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	557.668.793.123	569.066.446.735
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		280.102.560.123	330.935.213.735
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.066.233.000	247.631.233.000
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(9.500.000.000)	(9.500.000.000)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.178.839.289.043	1.139.252.555.629
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.169.528.687.478	1.128.593.002.740
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	35	1.076.358.786	1.107.831.265
269	3. Lợi thế thương mại	17	8.234.242.779	9.551.721.624
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.153.258.508.070	9.409.216.243.300

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.156.605.347.471	5.489.080.493.688
310	I. Nợ ngắn hạn		3.079.056.936.061	2.951.271.722.931
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	812.425.671.069	760.517.919.899
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	572.419.531.466	687.374.710.950
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	41.017.215.938	46.273.658.529
314	4. Phải trả người lao động		18.264.316.582	18.726.124.995
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	416.037.723.145	421.900.134.976
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	16.783.395.674	19.222.072.442
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	105.333.790.534	86.881.146.227
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.087.507.680.611	903.632.443.871
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.267.611.042	6.743.511.042
330	II. Nợ dài hạn		2.077.548.411.410	2.537.808.770.757
331	1. Phải trả người bán dài hạn	18	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	22	2.651.911.462	14.951.167
337	4. Phải trả dài hạn khác	23	21.446.237.300	16.299.967.675
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.883.019.179.508	1.964.074.699.333
341	6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	17.354.472.311	16.389.305.074
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.996.653.160.599	3.920.135.749.612
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.996.653.160.599	3.920.135.749.612
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		10.536.247.316	10.536.247.316
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		393.970.599.777	317.005.890.648
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		312.005.890.648	137.849.324.478
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		81.964.709.129	179.156.566.170
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		2.009.792.511	2.457.090.653
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.153.258.508.070	9.409.216.243.300

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025		Năm 2024	
			VND		VND	
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	3.198.178.067.548	3.265.161.157.779		
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.198.178.067.548	3.265.161.157.779		
11	3. Giá vốn hàng bán	28	2.824.705.757.768	2.787.098.063.643		
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		373.472.309.780	478.063.094.136		
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	29	69.223.022.328	93.694.880.657		
22	6. Chi phí tài chính	30	156.124.950.431	196.239.490.874		
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		124.128.156.152	172.399.240.606		
24	7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(43.297.653.612)	(16.430.969.927)		
25	8. Chi phí bán hàng		3.838.892.808	1.774.238.518		
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	136.753.058.629	142.114.458.412		
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		102.680.776.628	215.198.817.062		
31	11. Thu nhập khác	32	20.817.243.816	4.708.239.340		
32	12. Chi phí khác	33	8.409.151.370	4.954.397.001		
40	13. Lợi nhuận khác		12.408.092.446	(246.157.661)		
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		115.088.869.074	214.952.659.401		
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	32.574.818.371	38.399.888.086		
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35	996.639.716	(2.133.336.310)		
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.517.410.987	178.686.107.625		
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		81.964.709.129	179.156.566.170		
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(447.298.142)	(470.458.545)		
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36		229		501

Trần Văn Khánh
 Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
 Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
 Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		115.088.869.074	214.952.659.401
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		82.344.699.841	135.147.599.017
03	- Các khoản dự phòng		45.395.245.602	55.773.984.315
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	942.673
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(21.711.755.797)	(84.644.840.877)
06	- Chi phí lãi vay		124.128.156.152	172.399.240.606
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		345.245.214.872	493.629.585.135
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		32.558.677.126	19.781.740.475
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		123.157.265.191	(54.456.356.519)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(433.661.755.462)	(304.375.048.677)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(36.630.290.066)	(39.364.686.821)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(123.542.530.591)	(189.635.493.288)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.400.886.973)	(27.970.770.253)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.475.900.000)	(4.565.197.994)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(133.750.205.903)	(106.956.227.942)
	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		(6.239.751.360)	(31.945.474.355)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		26.786.422.404	16.001.497.483
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.046.152.227.261)	(1.725.758.240.197)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		978.200.890.136	1.392.663.092.659
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		7.535.000.000	22.860.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		69.576.999.679	93.898.646.055
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(9.727.666.402)	(289.700.478.355)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.429.112.383.207	1.734.402.102.360
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.321.561.766.473)	(1.793.727.234.131)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(37.508.005.169)	(27.398.388.556)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	(446.885.901)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		70.042.611.565	(87.170.406.228)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(73.435.260.740)	(483.827.112.525)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		225.390.039.246	709.218.094.444
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(942.673)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>151.954.778.506</u>	<u>225.390.039.246</u>

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
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 15 ngày 25/08/2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: 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 và các công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 464 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 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 Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, hoạt động chính của Tập đoàn là thực hiện các gói thầu xây lắp tiếp tục duy trì tăng trưởng. Doanh thu đến từ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp tăng 76,23 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 2,69%, giá vốn từ hoạt động này cũng tăng 60,98 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 2,37% so với năm trước do tiếp tục hưởng lợi 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. Trong khi đó, hoạt động thu phí BOT lại sụt giảm mạnh, cụ thể doanh thu dịch vụ này giảm mạnh hơn 160,71 tỷ VND, tương ứng mức giảm 49,94% so với 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, giá vốn của hoạt động này giảm 43,40 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 29,06% do chi phí khấu hao tài sản cố định giảm 48,24 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 49,25%. Sự sụt giảm của doanh thu thu phí BOT (bao gồm cả tại công ty liên kết) là nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận kế toán trước thuế năm nay giảm 99,86 tỷ VND tương ứng giảm 46,46% so với năm trước.

Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần 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 Cổ phần Green Tea Islands	Số 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	100%	100%	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%	100%	Xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2	136 Lê Văn Duyệt, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Kinh doanh vật tư thiết bị giáo dục

Các công ty liên doanh, liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn: xem Thuyết minh số 04.

Khả năng so sánh của thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất

Các thông tin trên báo cáo tài chính hợp nhất đã được Công ty trình bày nhất quán và có thể so sánh giữa các năm tài chính.

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn và báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn

có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tập đoàn. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Tập đoàn và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan 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 hợp nhất bao gồm:

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban 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 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 hợp nhất 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 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 hợp nhất 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 Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ, Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 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 hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu năm báo cáo, Tập đoàn thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các năm trước, Công ty điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu năm báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các năm trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong năm, Công ty loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết năm báo cáo. Sau đó Công ty điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

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 phí 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 và 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 vào công cụ vốn của 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 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.

2.9 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 hợp nhất 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 Tập đoàn 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.

2.10 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 hợp nhất 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 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.

2.11 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 hợp nhất 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 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	30 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích khấu hao
- 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.

2.12 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

2.13 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.

2.14 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.

2.15 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.

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 Hòa, 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.

2.16 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 hợp nhất 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.

2.17 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.18 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 theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.19 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.

2.20 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 báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả, chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả, trích trước chi phí các công trình và các chi phí phải trả khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải 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.

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng, mặt bằng, tiền lãi bán lại tài sản cố định thuê tài chính và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác.

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.

2.22 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 quý) 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.

2.23 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

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng 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.

2.24 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 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, 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 năm 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.

2.25 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;
- Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để chênh lệch tạm thời này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

c) 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.

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

2.28 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 hợp nhất, Tập đoàn chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.29 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	13.300.927.105	27.336.707.076
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	56.523.356.190	70.604.430.035
Tiền đang chuyển	362.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (i)	81.768.495.211	127.448.902.135
	151.954.778.506	225.390.039.246

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 81.768.495.211 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 4,4%/năm đến 4,75%/năm.

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				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	69.795.632.000	-	37.458.202.959	-
	69.795.632.000	-	37.458.202.959	-

- (i) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, các khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 69.795.632.000 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 6,0%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP)

b) Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết

Địa chỉ	31/12/2025			01/01/2025		
	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
	%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết			30.086.883.423			33.974.634.060
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4 Số 3, ngõ 8, đường Bùi Dương Lịch, phường Vinh Hưng, Nghệ An	37,50	37,50	3.035.212.892	37,50	37,50	3.035.212.892
- 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	10.338.860.090	49,00	49,00	10.338.860.090
- Công ty CP 412 Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00	49,00	6.949.964.429	49,00	49,00	10.082.152.455
- Công ty CP 422 Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00	49,00	6.969.693.672	49,00	49,00	7.087.870.770
- Công ty CP 499 230 Đường 7A, Khu phố 12, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh	34,00	34,00	122.083.246	34,00	34,00	-
- 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	2.671.069.094	49,67	49,67	3.430.537.853
Đầu tư vào công ty liên doanh			250.015.676.700			296.960.579.675
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh (ii) Đường Chu Mạnh Trinh, phường Sơn Nam, Hưng Yên	30,00	50,00	28.667.509.498	30,00	50,00	34.979.796.252
- 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	61.472.011.242	51,00	50,00	103.118.572.341
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới (i) Km 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, phường Quan Triều, Thái Nguyên	49,31	33,34	159.876.155.960	49,31	33,34	158.862.211.082
			280.102.560.123			330.935.213.735

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- 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 (iii)	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị (iv)	46.185.000.000	-	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)
	287.066.233.000	(9.500.000.000)	247.631.233.000	(9.500.000.000)

- (i) Công ty TNHH BOT Thái Nguyên – Chợ Mới là doanh nghiệp dự án được thành lập để thực hiện Dự án BOT Thái Nguyên – Chợ Mới gồm hai dự án thành phần là Đầu tư mới tuyến đường từ Thái Nguyên đi Chợ Mới và Đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3. Toàn bộ dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động nhưng hiện nay chỉ thu phí dịch vụ được 1 tuyến đường thuộc hợp phần đầu tư mới, đối với hợp phần đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3 chưa thực hiện thu phí dịch vụ, theo như kế hoạch do những vấn đề phát sinh giữa các nhà đầu tư, địa phương và cơ quan quản lý chưa được thống nhất. Hiện nay, Chính phủ đang trong quá trình soạn thảo nghị định quy định chi tiết về việc xử lý vướng mắc của dự án BOT giao thông (trong đó có Dự án BOT Thái Nguyên – Chợ Mới). Theo đó, Dự án đang được đề xuất Nhà nước thanh toán chi phí bồi thường, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau khi Nghị định chính thức được ban hành và Nhà nước thực hiện mua lại dự án, chấm dứt hợp đồng BOT, Tập đoàn sẽ xử lý tổng thể các vấn đề có liên quan đến Công ty TNHH BOT Thái Nguyên – Chợ Mới (bao gồm khoản cho vay tại Thuyết minh số 07...).
- (ii) Tập đoàn đã dùng lợi nhuận được phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh để hoàn vốn đầu tư bắt đầu từ năm 2016. Số vốn đầu tư đã thu hồi được lũy kế đến ngày 31/12/2025 là 23.870.000.000 VND cho giai đoạn 1 của Dự án - Xây dựng cầu Yên Lệnh và 9.935.000.000 VND cho giai đoạn 2 của Dự án – Đầu tư cải tạo, nâng cấp quốc lộ 38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng (xem thêm chính sách kế toán đối với hoạt động góp vốn vào đơn vị đầu tư dự án BOT tại Thuyết minh số 2.8). Tại thời điểm 31/12/2025, số dư khoản đầu tư này liên quan đến giai đoạn 2 của Dự án - Đoạn bổ sung từ Cầu Yên Lệnh đến Nút giao Vực Vòng.
- (iii) 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 Đầu tư 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 31/12/2025, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết.

Hiện nay, dự án cao tốc Diễn Châu - Bãi Vọt đã chính thức thu phí để hoàn vốn đầu tư theo quy định của Hợp đồng BOT đã ký với Bộ Giao thông Vận tải (nay là Bộ Xây dựng). Trong năm, Công ty Cổ phần Phúc Thành Hưng chưa thực hiện phân chia lợi nhuận để hoàn vốn cho nhà đầu tư.

(iv) 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. Tổng số vốn chủ sở hữu các cổ đông cam kết góp cho đến khi kết thúc xây dựng dự án là 307.900.000.000 VND. Trong đó, Tập đoàn góp 46.185.000.000 VND. Tại thời điểm 31/12/2025, 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.

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh 42.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào đơn vị khác vào ngày 31 tháng 12 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 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

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	115.732.266.659	-	216.309.164.229	-
Công ty CP 414	11.552.360.158	-	24.210.476.876	-
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 422	37.400.099.049	-	59.675.202.793	-
Công ty CP 412	6.152.073.383	-	10.286.139.382	-
Công ty CP 407	29.614.995.034	-	39.147.228.050	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	867.966.760	-	1.458.670.350	-
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	604.485.470	-	540.070.174	-
Công ty CP New Link	-	-	20.639.570	-
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	10.073.471.709	-	46.122.113.651	-
Bên khác	964.325.827.798	(4.461.608.214)	787.519.645.960	(3.157.075.717)
Ban quản lý Đường sắt Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh	419.029.667.275	-	332.111.845.913	-
Ban Quản lý dự án Mỹ Thuận	54.523.011.380	-	9.384.330.110	-
Các khách hàng khác	490.773.149.143	(4.461.608.214)	446.023.469.937	(3.157.075.717)
	1.080.058.094.457	(4.461.608.214)	1.003.828.810.189	(3.157.075.717)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	350.523.434.011	-	350.642.352.535	-
Công ty CP 414	47.372.235.990	-	47.334.181.406	-
Công ty CP 499	20.411.467.069	-	8.317.767.715	-
Công ty CP 422	25.140.672.924	-	25.743.076.402	-
Công ty CP 412	11.108.333.197	-	30.851.140.788	-
Công ty CP 407	21.844.294.818	-	21.472.691.328	-
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	1.119.429.715	-	1.135.629.715	-
Công ty CP New Link	209.770.209.663	-	202.164.054.013	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	13.756.790.635	-	13.623.811.168	-

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	237.461.600.441	(873.201.974)	364.708.846.111	(837.294.083)
Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại Hoàng Anh	-	-	59.366.316.361	-
Công Ty CP Tư Vấn Và Xây Dựng Thành Sen	-	-	34.272.349	-
Công ty CP Xây dựng và Vận tải Hải Phong	37.392.963.050	-	-	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại SIC	8.541.149.086	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông Thái Sơn	-	-	26.361.223.781	-
Các khách hàng khác	191.527.488.305	(873.201.974)	278.947.033.620	(837.294.083)
	<u>587.985.034.452</u>	<u>(873.201.974)</u>	<u>715.351.198.646</u>	<u>(837.294.083)</u>

7 PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Tăng	Giảm	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	1.057.470.232.736	-	160.874.291.383	132.761.474.571	1.085.583.049.548	-
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	-	-	-	45.139.808.746	-
Công ty CP 422	53.127.726.473	-	1.385.718.711	1.388.116.772	53.125.328.412	-
Công ty CP 412	35.346.087.817	-	70.277.478.746	32.305.329.617	73.318.236.946	-
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	-	27.678.922	65.040.000	26.015.902.120	-
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	26.363.828.816	-	2.342.797.856	12.438.840.000	16.267.786.672	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	717.559.536.081	-	86.371.200.000	86.489.018.182	717.441.717.899	-
Bên khác	1.049.993.168.262	(65.146.685.904)	852.940.506.837	845.439.415.565	1.057.494.259.534	(97.883.418.768)
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	-	131.903.887	-	58.909.454.373	-
Công ty CP Dịch vụ DSTATION	750.809.484.364	-	782.136.856.645	774.446.341.009	758.500.000.000	-
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	79.530.342.699	(23.859.102.810)	-	-	79.530.342.699	(39.765.171.349)
Các đối tượng khác	80.667.857.679	(1.183.616.577)	70.671.746.305	70.993.074.556	80.346.529.428	(1.972.694.295)
	2.107.463.400.998	(65.146.685.904)	1.013.814.798.220	978.200.890.136	2.143.077.309.082	(97.883.418.768)

Thông tin chi tiết đối với các khoản cho vay còn số dư tại ngày 31/12/2025:

- 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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	221.373.877.802	(8.917.070.230)	192.405.304.832	-
Ký cược, ký quỹ	6.011.819.997	-	7.179.285.794	-
Phải thu khác	244.489.945.395	(6.002.505.300)	257.354.172.972	(3.601.503.180)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuần Lộc	176.151.120.374	-	176.151.120.374	-
- Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng cho UBND Huyện Thái Hòa	14.153.209.978	-	14.383.760.487	-
- Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay	18.504.026.320	(6.002.505.300)	18.903.880.736	(3.601.503.180)
- Các khoản phải thu khác	35.681.588.723	-	47.915.411.375	-
	471.875.643.194	(14.919.575.530)	456.938.763.598	(3.601.503.180)
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	27.652.566.817	-	24.447.116.817	-
	27.652.566.817	-	24.447.116.817	-
c) Trong đó: Bên liên quan				
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	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	-
	16.132.000.000	-	16.132.000.000	-

- (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

	31/12/2025		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	6.877.968.576	2.416.360.362	6.877.968.576	3.720.892.859
Công ty CP 482	4.224.854.397	1.267.456.319	4.224.854.397	2.112.427.199
Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	2.297.808.085	1.148.904.043	2.297.808.085	1.608.465.660
Các đối tượng khác	355.306.094	-	355.306.094	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	163.683.664.324	65.800.245.556	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	39.765.171.350	79.530.342.699	55.671.239.889
Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	3.945.388.591	1.972.694.296	3.945.388.591	2.761.772.014
Phải thu khác	20.922.080.831	6.002.505.301	12.005.010.601	8.403.507.421
Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	12.005.010.601	6.002.505.301	12.005.010.601	8.403.507.421
Các đối tượng khác	8.917.070.230	-	-	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	962.971.699	89.769.725	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	89.769.725	598.071.699	125.677.616
	<u>192.446.685.430</u>	<u>74.308.880.944</u>	<u>183.529.615.200</u>	<u>110.787.056.316</u>

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	940.204.262	-	1.678.068.543	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	706.004.407.940	-	826.326.050.251	-
Hàng hoá	20.689.899.335	-	22.787.657.934	-
	<u>727.634.511.537</u>	<u>-</u>	<u>850.791.776.728</u>	<u>-</u>

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

	31/12/2025	01/01/2025
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	136.944.096.718	158.135.442.669
- Công trình Gói thầu số 4.6 - Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (2)	43.999.559.068	90.625.810.743
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (3)	36.018.696.246	35.961.566.053
- Dự án Khu đô thị T&C - 61 Nguyễn Trường Tộ (4)	27.656.686.926	26.809.536.711
- Công trình Gói thầu số 4.7 - thi công sân đỗ cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (5)	12.589.837.469	17.194.105.929
- Công trình khác	448.795.531.513	497.599.588.146
	706.004.407.940	826.326.050.251

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 vây, 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 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) 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 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.

(4) Thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên dự án: Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land;
- Địa điểm xây dựng: Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: làm Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An để bán;
- Giá trị Tổng mức đầu tư: 156.671.000.000 VND.
- Tiến độ thực tế: Tại ngày 31/12/2025, phần chung cư cao tầng đã hoàn thành và thực hiện bàn giao ghi nhận doanh thu, phần liền kề đang tiếp tục thực hiện đã bàn giao ghi nhận doanh thu tổng cộng được 32 căn hộ trên tổng số 52 căn hộ.

- (5) 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 31/12/2025, các hạng mục chính của gói thầu số 4.7 cơ bản đã hoàn thành. Khối lượng công việc còn lại chủ yếu gồm thoát nước hồ điều hòa số 4; cát khe, trám mastic BTXM M350/45 và bê tông xi măng đường công vụ GSE dự kiến sẽ hoàn thành trong quý I/2026.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Tiền thuê kho	108.000.000	108.000.000
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.923.471.145	1.621.720.366
Chi phí mua bảo hiểm	981.675.762	635.864.061
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	13.250.000	38.692.523
	3.026.396.907	2.404.276.950
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	436.074.617	300.862.520
Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh (i)	1.045.533.138.394	977.842.640.904
Chi phí sửa chữa lớn (ii)	71.652.994.899	73.618.832.927
Chi phí thuê văn phòng, trụ sở (iii)	28.042.710.643	29.626.524.390
Lợi thế quyền thuê đất phát sinh từ hợp nhất kinh doanh (iv)	14.735.279.880	26.523.503.784
Chi phí vật tư xuất phục vụ các đội thi công công trình	6.238.982.542	17.321.475.396
Các khoản khác	2.889.506.503	3.359.162.819
	1.169.528.687.478	1.128.593.002.740

- (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 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 Tập đoàn 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). (Xem thêm tại Quyết định minh 26b).
- (iv) Lợi thế quyền thuê đất của lô đất có diện tích 1.860 m² tại số 116, Đĩnh Tiên Hoàng phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2 phát sinh khi hợp nhất kinh doanh Công ty con này và được phân bổ trong 05 năm.

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.112.169.840.283	164.742.669.981	63.262.212.287	3.232.336.147	498.004.645	3.343.905.063.343
Mua trong năm	-	6.196.257.360	-	-	-	6.196.257.360
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	57.041.471.111	-	-	-	57.041.471.111
Thanh lý, nhượng bán	(1.999.520.185)	(3.601.672.172)	-	-	-	(5.601.192.357)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(36.675.666.003)	-	-	-	(36.675.666.003)
Giảm do phân loại lại	-	(140.000.000)	-	-	-	(140.000.000)
Số dư cuối năm	3.110.170.320.098	187.563.060.277	63.262.212.287	3.232.336.147	498.004.645	3.364.725.933.454
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.047.808.835.020	149.199.704.145	54.615.720.650	3.041.756.190	374.591.550	1.255.040.607.555
Khấu hao trong năm	51.016.155.296	8.172.140.020	1.677.855.070	25.580.218	8.465.000	60.900.195.604
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	28.724.110.282	-	-	-	28.724.110.282
Thanh lý, nhượng bán	(591.155.751)	(2.830.946.438)	-	-	-	(3.422.102.189)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(14.506.143.655)	-	-	-	(14.506.143.655)
Số dư cuối năm	1.098.233.834.565	168.758.864.354	56.293.575.720	3.067.336.408	383.056.550	1.326.736.667.597
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.064.361.005.263	15.542.965.836	8.646.491.637	190.579.957	123.413.095	2.088.864.455.788
Tại ngày cuối năm	2.011.936.485.533	18.804.195.923	6.968.636.567	164.999.739	114.948.095	2.037.989.265.857

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 32.714.351.811 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 31 tháng 12 năm 2025 là 196.168.490.623 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là 184.084.807.208 VND).

13 TÀI SẢN CÓ 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 năm	23.133.483.617	5.833.333.333	28.966.816.950
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(56.997.977.111)	-	(56.997.977.111)
Số dư cuối năm	61.102.081.445	43.843.556.696	104.945.638.141
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	29.424.275.095	14.414.922.828	43.839.197.923
Khấu hao trong năm	10.437.288.692	6.228.467.980	16.665.756.672
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(28.724.110.282)	-	(28.724.110.282)
Giảm do phân loại lại	(52.969.352)	-	(52.969.352)
Số dư cuối năm	11.084.484.153	20.643.390.808	31.727.874.961
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	65.542.299.844	23.595.300.535	89.137.600.379
Tại ngày cuối năm	50.017.597.292	23.200.165.888	73.217.763.180

14 TÀI SẢN CÓ 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 năm	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 năm	223.858.304	5.000.000	228.858.304
Số dư cuối năm	1.741.044.493	530.000.000	2.271.044.493
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	10.771.395.939	5.000.000	10.776.395.939
Tại ngày cuối năm	10.547.537.635	-	10.547.537.635

(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	136.608.680.665	9.419.877.903	146.028.558.568
Số dư cuối năm	136.608.680.665	9.419.877.903	146.028.558.568
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	21.398.471.547	9.419.877.903	30.818.349.450
Khấu hao trong năm	3.232.410.416	-	3.232.410.416
Số dư cuối năm	24.630.881.963	9.419.877.903	34.050.759.866
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	115.210.209.118	-	115.210.209.118
Tại ngày cuối năm	111.977.798.702	-	111.977.798.702

(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 111.977.798.702 VND;
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 33.865.855.780 VND;
- Các khoản tiền cho thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 26a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. 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 năm tài chính.

16 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự án Khu du lịch, dịch vụ hỗn hợp và nghỉ dưỡng Cầu Cau (i)	13.699.625.978	13.699.625.978
- 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	6.796.188.857
	17.008.059.189	28.454.088.912

(i) Thông tin về Dự án Khu du lịch, dịch vụ hỗn hợp và nghỉ dưỡng Cầu Cau:

- Địa điểm xây dựng: Khu vực hồ Cầu Cau, xã Hoa Quân, tỉnh Nghệ An;
- Mục đích đầu tư dự án: Phục vụ nhu cầu tham quan, nghỉ dưỡng, phục hồi sức khỏe, khai thác tiềm năng du lịch của xã Hoa Quân, đa dạng hóa sản phẩm du lịch của tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4. Theo nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2017/NG-HĐQT ngày 07/04/2017, Tập đoàn đã bàn giao việc thực hiện dự án cho Công ty Cổ phần Green Tea Islands;
- Dự án có tổng vốn đầu tư 1.532 tỷ VND, được triển khai trên diện tích hơn 449 ha, trong đó khai thác mặt hồ 83,9 ha; diện tích cây xanh 280 ha; diện tích còn lại hơn 85 ha, nhà đầu tư sẽ xây dựng thành 5 khu chức năng gồm: Khu đón tiếp; khu nghỉ dưỡng; khu vui chơi, giải trí; khu làng nghề và khu thiên viện;

- Thời gian thực hiện dự án dự kiến trong 05 năm, từ năm 2017 đến năm 2022. Vào ngày 19/03/2022, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An (Nay là Sở Tài chính tỉnh Nghệ An) đã ra văn bản số 923/SKHĐT-DN báo cáo Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Nghệ An về phương án xử lý dự án, theo đó Sở Kế hoạch và Đầu tư và các sở ban ngành liên quan đã thống nhất đề xuất UBND tỉnh Nghệ An gia hạn thời hạn thực hiện dự án đến năm 2024;
- Chi phí dự án đã được ghi nhận đến thời điểm 31/12/2025 chủ yếu bao gồm chi phí tư vấn thiết kế, đo đạc bản đồ và các chi phí quản lý dự án. Tính đến thời điểm 31/12/2025, Tập đoàn đang vẫn đang làm việc với sở ban ngành liên quan của tỉnh Nghệ An để xin điều chỉnh thông tin giấy chứng nhận đầu tư các dự án này, về thay đổi tên nhà đầu tư, tên dự án và tiến độ thực hiện dự án.

17 LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Công ty CP Thiết Bị Giáo dục 2 VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	13.174.788.448	13.174.788.448
Số dư cuối năm	13.174.788.448	13.174.788.448
Số phân bổ lũy kế		
Số dư đầu năm	3.623.066.824	3.623.066.824
Số phân bổ trong năm	1.317.478.845	1.317.478.845
Số dư cuối năm	4.940.545.669	4.940.545.669
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	9.551.721.624	9.551.721.624
Số dư cuối năm	8.234.242.779	8.234.242.779

18 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		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>	72.651.247.324	72.651.247.324	143.955.879.370	143.955.879.370
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	3.305.317.946	3.305.317.946	25.207.092.437	25.207.092.437
Công ty CP 422	16.146.299.312	16.146.299.312	34.959.034.095	34.959.034.095
Công ty CP 412	6.607.923.472	6.607.923.472	9.481.964.929	9.481.964.929
Công ty CP 407	4.332.125.858	4.332.125.858	13.776.029.647	13.776.029.647
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	14.774.819.610	14.774.819.610	10.030.519.882	10.030.519.882
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	1.441.910.933	1.441.910.933	1.441.910.933	1.441.910.933
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	3.092.971.471	3.092.971.471	4.362.139.580	4.362.139.580
Công ty CP New Link	2.565.368.771	2.565.368.771	11.786.833.925	11.786.833.925
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	13.000.000	13.000.000	-	-
<i>Bên khác</i>	892.851.034.574	892.851.034.574	928.046.229.109	928.046.229.109
Công ty CP 479	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141
Công ty CP 208	20.667.710.097	20.667.710.097	21.233.086.125	21.233.086.125
Công ty CP 471	34.876.248.752	34.876.248.752	40.425.506.626	40.425.506.626
Các đối tượng khác	725.144.531.584	725.144.531.584	754.225.092.217	754.225.092.217
	965.502.281.898	965.502.281.898	1.072.002.108.479	1.072.002.108.479
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	812.425.671.069	812.425.671.069	760.517.919.899	760.517.919.899
Phải trả người bán dài hạn	153.076.610.829	153.076.610.829	311.484.188.580	311.484.188.580
	965.502.281.898	965.502.281.898	1.072.002.108.479	1.072.002.108.479

19 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Người mua trả tiền trước chi tiết theo đối tượng có số dư lớn		
<i>Bên liên quan</i>	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
<i>Bên khác</i>	561.691.318.558	905.652.789.114
Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	147.764.644.372	71.427.300.812
Ban Quản lý Dự án Thăng Long	-	3.268.793.926
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	-	31.320.119.000
Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	-	212.635.653.720
Ban Quản lý Dự án 6	15.777.782.532	21.359.040.406
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	2.894.865.940	11.011.533.956
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình Giao thông tỉnh Trà Vinh	57.007.609.561	81.419.301.839
Các đối tượng khác	338.246.416.153	473.211.045.455
	<u>572.419.531.466</u>	<u>916.920.369.878</u>
b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn thanh toán		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	572.419.531.466	687.374.710.950
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	229.545.658.928
	<u>572.419.531.466</u>	<u>916.920.369.878</u>

20 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	474.239.363	1.820.196.806	21.173.311.661	21.529.975.788	1.105.593.803	2.094.887.119
Thuế thu nhập doanh nghiệp	111.080.377	38.814.020.900	32.574.818.371	38.400.886.973	229.148.511	33.106.020.432
Thuế thu nhập cá nhân	-	5.062.527.694	2.531.970.395	2.123.046.408	-	5.471.451.682
Thuế tài nguyên	-	-	244.389.000	244.389.000	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	576.913.129	2.007.375.534	2.239.431.957	-	344.856.705
Các loại thuế khác	2.491.185.806	-	5.311.187.446	5.311.187.446	2.491.185.806	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	11.019.385	11.019.385	-	-
	3.076.505.546	46.273.658.529	63.854.071.792	69.859.936.957	3.825.928.120	41.017.215.938

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui 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 hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

21 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.402.171.109	5.816.545.548
Chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả	-	2.895.168.724
Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành (i)	409.408.406.769	412.314.603.112
Chi phí phải trả khác	227.145.267	873.817.592
	<u>416.037.723.145</u>	<u>421.900.134.976</u>

(i) Chi tiết các khoản trích trước chi phí các công trình như sau:

	31/12/2025	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	21.485.662.824	20.638.138.409
- Công trình Phan Thiết Dầu Giây	4.608.462.068	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	141.202.723.164	159.944.834.773
- Các công trình khác	188.461.363.941	166.019.561.427
	<u>409.408.406.769</u>	<u>412.314.603.112</u>

22 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	11.247.678.645	13.056.445.588
Lãi từ giao dịch bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	1.360.698.607	1.990.608.432
Các khoản doanh thu chưa thực hiện khác	4.175.018.422	4.175.018.422
	<u>16.783.395.674</u>	<u>19.222.072.442</u>
b) Dài hạn		
Lãi từ giao dịch bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	2.651.911.462	14.951.167
	<u>2.651.911.462</u>	<u>14.951.167</u>

23 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	674.447.840	495.588.522
Bảo hiểm xã hội	116.772.636	141.228.611
Bảo hiểm y tế	73.400.887	57.776.324
Bảo hiểm thất nghiệp	31.193.418	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)	79.088.669.313	59.817.335.385
Cổ tức lợi nhuận phải trả	696.925.089	696.925.089
Phải trả về tạm ứng	1.371.560.283	1.193.318.042
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.709.044.174	21.872.370.465
- Các quỹ ứng 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
- Phải trả các đối tượng khác	15.231.582.778	13.232.875.178
	105.333.790.534	86.881.146.227
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.446.237.300	16.299.967.675
	21.446.237.300	16.299.967.675

(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
				VND	VND	VND
KĐT Long Sơn 1A	Hợp đồng 12692/2018/HĐ ĐCLS1	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	Đợt 2	3.146.781.515	3.860.529.021	
KĐT Long Sơn 2	Hợp đồng 12692/2018/HĐ ĐCLS2	18/10/2018	Đợt 1	21.940.500.000	21.940.500.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	2.700.500.000	2.700.500.000	36.961.500.000
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 3	12.320.500.000	12.320.500.000	
KĐT Long Sơn 3	Hợp đồng 12692/2018/HĐ ĐCLS3	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 12692/2018/HĐ ĐCLS4	18/10/2018	Đợt 1	38.486.750.000	38.486.750.000	
	PLHĐ số 02	05/12/2019	Đợt 2	4.737.000.000	4.737.000.000	58.835.655.000
	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 31/12/2025, 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).

24 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	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)	831.488.279.067	831.488.279.067	1.429.112.383.207	1.258.218.313.589	1.002.382.348.685	1.002.382.348.685
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	72.144.164.804	72.144.164.804	85.125.331.926	72.144.164.804	85.125.331.926	85.125.331.926
	<u>903.632.443.871</u>	<u>903.632.443.871</u>	<u>1.514.237.715.133</u>	<u>1.330.362.478.393</u>	<u>1.087.507.680.611</u>	<u>1.087.507.680.611</u>
b) Vay dài hạn (ii)						
Vay dài hạn	1.983.118.724.734	1.983.118.724.734	-	63.343.452.884	1.919.775.271.850	1.919.775.271.850
Nợ thuê tài chính dài hạn	53.100.139.403	53.100.139.403	32.777.105.350	37.508.005.169	48.369.239.584	48.369.239.584
	<u>2.036.218.864.137</u>	<u>2.036.218.864.137</u>	<u>32.777.105.350</u>	<u>100.851.458.053</u>	<u>1.968.144.511.434</u>	<u>1.968.144.511.434</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(72.144.164.804)	(72.144.164.804)	(85.125.331.926)	(72.144.164.804)	(85.125.331.926)	(85.125.331.926)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<u>1.964.074.699.333</u>	<u>1.964.074.699.333</u>			<u>1.883.019.179.508</u>	<u>1.883.019.179.508</u>

(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	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Vay ngắn hạn						
Bên liên quan						
Ông Nguyễn Tuấn Nghi	VND	0%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	8.951.500.000 8.451.500.000	14.451.500.000 11.800.000.000
Ông Chu Quang Hùng	VND	0%/năm	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp	500.000.000	2.651.500.000
Bên khác						
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)	993.430.848.685 794.314.711.137	817.036.779.067 742.303.890.235
Ngân hàng TMCP Phát triển TP. 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)	139.960.455.467	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	-	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)	47.453.095.251	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)	-	3.756.944.635
Vay đối tượng khác	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	11.702.586.830	26.549.848.500
					1.002.382.348.685	831.488.279.067

(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 đảm bảo đầy đủ.



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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Vay dài hạn						1.919.775.271.850	1.983.118.724.734
Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam - 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	1.839.215.215.326	1.885.715.215.326
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội						80.560.056.524	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, TPHCM	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, TPHCM		75.200.000.000	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		5.360.056.524	5.360.056.524

Loại tiền	Lãi suất năm	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
Nợ thuê tài chính dài hạn					48.369.239.584	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 được quy định theo hợp đồng	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	279.756.809 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 được quy định theo hợp đồng	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.388.200.000 VND	9.892.518.906 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 được quy định theo hợp đồng	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	1.157.066.770 4.493.141.746
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ được quy định theo hợp đồng	Quy định theo từng hợp đồng thuê tài chính	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 10.887.744.982 VND	37.039.897.099 34.116.950.193
					1.968.144.511.434	2.036.218.864.137
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng					(85.125.331.926)	(72.144.164.804)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng					1.883.019.179.508	1.964.074.699.333



25 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.536.247.316	139.241.741.896	2.927.549.198	3.742.842.059.405
Lãi trong năm trước	-	-	-	179.156.566.170	(470.458.545)	178.686.107.625
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.392.417.418)	-	(1.392.417.418)
Số dư cuối năm trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.536.247.316	317.005.890.648	2.457.090.653	3.920.135.749.612
Số dư đầu năm nay	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.536.247.316	317.005.890.648	2.457.090.653	3.920.135.749.612
Lãi trong năm nay	-	-	-	81.964.709.129	(447.298.142)	81.517.410.987
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.536.247.316	393.970.599.777	2.009.792.511	3.996.653.160.599



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	42,06	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. Theo Quyết định số 22037/QĐ-HĐQT ngày 21 tháng 11 năm 2025, Hội đồng quản trị của Tập đoàn đã thông qua việc tạm dừng triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2025 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
Cộng	3.573.007.540.000	100	3.573.007.540.000	100

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

	Năm 2025 VND	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 năm	3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	696.925.089	1.143.810.990
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền trong năm	-	(446.885.901)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	(446.885.901)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	696.925.089	696.925.089

d) Cổ phiếu

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
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		

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.536.247.316	10.536.247.316
	<u>10.536.247.316</u>	<u>10.536.247.316</u>

26 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 31 tháng 12 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:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Từ 1 năm trở xuống	25.907.715.515	29.555.553.122
Từ 1 năm đến 5 năm	39.593.619.171	31.687.372.024
Trên 5 năm	1.360.000.000	1.840.000.000

b) Tài sản thuê ngoài

Tập đoàn thuê văn phòng theo các hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 31/12/2025, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	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	20.123.641.907	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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
USD	197,51	234,51
EUR	2.063,06	2.066,89
GBP	26.190,00	27.400,00

27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.913.792.751.177	2.837.562.589.785
Doanh thu bán hàng	65.193.316.896	37.257.295.470
Doanh thu cung cấp dịch vụ	212.712.900.515	374.281.735.772
- Doanh thu thu phí BOT	161.102.620.192	321.808.981.304
- Doanh thu cho thuê thiết bị	8.537.152.778	10.130.757.575
- Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng	43.073.127.545	42.341.996.893
Doanh thu khác	6.479.098.960	16.059.536.752
	<u>3.198.178.067.548</u>	<u>3.265.161.157.779</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	75.671.012.115	420.401.678.846

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	2.635.731.024.898	2.574.753.138.238
Giá vốn của hàng hóa đã bán	57.050.232.990	23.914.434.639
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	128.487.941.376	173.600.034.478
- Giá vốn của hoạt động thu phí BOT	105.948.561.230	149.350.699.399
- Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị	1.526.640.090	1.926.732.204
- Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng	21.012.740.056	22.322.602.875
Giá vốn khác	3.436.558.504	14.830.456.288
	<u>2.824.705.757.768</u>	<u>2.787.098.063.643</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	101.375.073.112	231.137.309.839

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.227.145.263	75.694.880.657
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	45.877.065	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.950.000.000	18.000.000.000
	<u>69.223.022.328</u>	<u>93.694.880.657</u>
Trong đó: Doanh thu tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)	19.984.773.564	46.114.249.230

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	124.128.156.152	172.399.240.606
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	30.996.679.137	22.261.752.671
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng	1.000.000.000	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	115.142	212.212
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	942.673
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	1.577.342.712
	156.124.950.431	196.239.490.874

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.462.209.661	2.233.500.659
Chi phí nhân công	40.039.678.551	43.624.187.590
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	154.961.104	26.709.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.837.304.293	6.658.980.081
Thuế, phí và lệ phí	2.657.081.403	2.561.381.903
Chi phí dự phòng	45.395.245.602	46.273.984.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.087.887.751	19.059.385.042
Chi phí khác bằng tiền	20.801.211.419	20.358.850.977
Lợi thế thương mại	1.317.478.845	1.317.478.845
	136.753.058.629	142.114.458.412

32 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.437.809.888	-
Thu từ thanh lý vật tư cũ, công cụ dụng cụ	5.002.047.301	847.431.199
Tiền phạt thu được	851.341.648	1.826.651.393
Thu nhập từ tiền đền bù tổn thất	-	1.210.313.131
Xử lý tai nạn tuyến tránh	166.403.088	132.734.418
Thu nhập từ tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	11.724.256.654	-
Thu nhập khác	635.385.237	691.109.199
	20.817.243.816	4.708.239.340

Trong đó: Thu nhập khác từ các bên liên quan
(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 42)

13.700.000

11.200.000

33 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán tài	-	541.727.141
Chi phí tổn thất do dự án bị thu hồi	6.605.545.742	-
Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế, BHXH	284.407.633	2.323.093.743
Chi phí phục vụ công trình	89.913.755	765.172.589
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	617.354.209	-
Các khoản khác	811.930.031	1.324.403.528
	8.409.151.370	4.954.397.001

34 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	32.535.761.002	38.029.001.049
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại (các) công ty con	39.057.369	370.887.037
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	23.481.264	141.549.398
- Công ty CP Greentea Islands	-	64
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	-	-
- Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	15.576.105	229.337.575
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	32.574.818.371	38.399.888.086

35 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOÃN LẠI

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tài sản Thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	1.076.358.786	1.107.831.265
	1.076.358.786	1.107.831.265

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế	1.408.148.961	442.981.724
Số bù trừ với tài sản Thuế thu nhập hoãn lại	15.946.323.350	15.946.323.350
	17.354.472.311	16.389.305.074

c) Chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	965.167.237	(2.164.808.789)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.472.479	31.472.479
	996.639.716	(2.133.336.310)

36 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	81.964.709.129	179.156.566.170
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	81.964.709.129	179.156.566.170
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	357.300.754	357.300.754
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	229	501

Tập đoàn chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

37 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	990.060.777.545	892.891.293.651
Chi phí nhân công	148.958.495.767	143.909.078.533
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	24.526.007.468	24.557.879.900
Chi phí khấu hao tài sản cố định	80.202.111.794	133.830.120.172
Thuế, phí và lệ phí	2.668.558.446	6.751.482.000
Chi phí dự phòng	45.395.245.602	46.273.984.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.446.714.694.530	1.649.131.606.895
Chi phí khác bằng tiền	49.399.942.752	66.473.733.569
	2.787.925.833.904	2.963.819.179.035

38 THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

a) Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1.429.112.383.207	1.734.402.102.360

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	1.321.561.766.473	1.793.727.234.131
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	37.508.005.169	27.398.388.556

39 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.

40 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên báo cáo tài chính hợp nhất này.

41 BÁO CÁO BỘ PHẬN

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	2.978.986.068.073	219.191.999.475	3.198.178.067.548
Giá vốn hàng bán	2.692.781.257.888	131.924.499.880	2.824.705.757.768
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	<u>286.204.810.185</u>	<u>87.267.499.595</u>	<u>373.472.309.780</u>
Tổng chi phí mua TSCĐ	<u>6.239.751.360</u>		<u>6.239.751.360</u>
Tài sản bộ phận	5.324.668.519.193	3.270.921.195.754	8.595.589.714.947
Tài sản không phân bổ			557.668.793.123
Tổng Tài sản	<u>5.324.668.519.193</u>	<u>3.270.921.195.754</u>	<u>9.153.258.508.070</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	2.003.043.744.352	3.153.561.603.119	5.156.605.347.471
Nợ phải trả không phân bổ			-
Tổng nợ phải trả	<u>2.003.043.744.352</u>	<u>3.153.561.603.119</u>	<u>5.156.605.347.471</u>

Theo khu vực địa lý

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

42 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯỚI VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP 412	Công ty liên kết
Công ty CP 422	Công ty liên kết
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Công ty liên kết
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	Công ty liên kết
Công ty CP 499	Công ty liên kết
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	Công ty liên kết
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Công ty liên doanh
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Công ty liên doanh
Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	Công ty liên doanh
Công ty CP New Link	Cổ đông lớn
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	Cổ đông của Tập đoàn
Công ty CP 407	Công ty nhận đầu tư khác
Công ty CP 414	Công ty nhận đầu tư khác
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	Công ty nhận đầu tư khác
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	Công ty nhận đầu tư khác
Ông Nguyễn Tuấn Nghi	Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư CIENCO4 Land
Ông Chu Quang Hùng	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty CP Đầu tư CIENCO4 Land
Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty	Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán vật tư	3.634.808.609	12.537.407.959
Công ty CP 414	22.045.782	505.937.194
Công ty CP 422	54.095.105	3.108.782.583
Công ty CP 412	19.321.584	3.900.396.541
Công ty CP 407	7.211.908	103.762.332
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	3.526.384.555	4.824.800.160
Công ty CP New Link	5.749.675	93.729.149
Doanh thu xây lắp	70.155.980.559	401.969.959.840
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	4.828.030.345	396.183.503.910
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	65.327.950.214	5.786.455.930

42 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu cho thuê tài sản và điện nước công trường	1.880.222.947	5.894.311.047
Công ty CP 414	21.955.100	83.094.545
Công ty CP 499	20.963.387	211.711.182
Công ty CP 422	1.051.028.318	1.704.229.593
Công ty CP 412	574.583.763	3.707.590.276
Công ty CP 407	78.750.169	78.594.541
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	132.942.210	109.090.910
Khối lượng xây lắp hoàn thành nhận từ các bên liên quan	98.913.294.739	228.306.371.169
Công ty CP 414	932.689.725	14.751.243.061
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	36.023.459	5.525.577.778
Công ty CP 499	4.546.791.399	42.094.156.156
Công ty CP 422	19.581.035.499	41.935.694.448
Công ty CP 412	45.554.378.758	75.914.734.419
Công ty CP 407	56.921.531	10.322.957.337
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	353.728.221	580.202.441
Công ty CP New Link	629.524.396	991.315.356
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	27.222.201.751	36.190.490.173
Mua vật tư, sử dụng dịch vụ	2.461.778.373	2.830.938.670
Công ty CP 422	988.275.006	756.994.224
Công ty CP 412	1.473.503.367	2.073.944.446
Lãi cho vay trong năm	6.034.773.564	28.114.249.230
Công ty CP 422	1.080.000.000	1.080.000.000
Công ty CP 412	2.611.975.708	2.611.975.709
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	2.342.797.856	2.123.810.459
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	-	22.298.463.062
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.950.000.000	18.000.000.000
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	13.950.000.000	18.000.000.000
Thu phạt an toàn lao động của các bên liên quan	13.700.000	11.200.000
Công ty CP 422	700.000	5.200.000
Công ty CP 412	13.000.000	6.000.000

42 NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và người quản lý khác như sau:

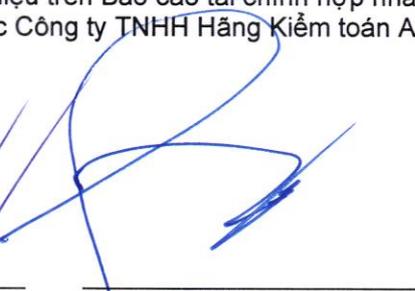
	<u>Chức vụ</u>	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
Ông Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	640.461.239	642.768.393
Ông Nguyễn Tuấn Huỳnh	Tổng giám đốc, PCT HĐQT	650.117.674	655.872.665
Ông Văn Hồng Tuấn	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	643.264.565	639.052.617
Ông Nguyễn Anh Tân	Thành viên HĐQT	482.285.717	482.288.761
Ông Lê Trung Chiến	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Vân	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Xoan	Thành viên độc lập HĐQT	120.000.000	120.000.000
Bà Trần Thị Thu Hà	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	626.638.761	581.883.574
Ông Đàm Xuân Toan	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	688.206.413	698.253.167
Ông Hồ Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	680.371.870	697.642.491
Ông Võ Văn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc	563.981.870	567.084.822
Ông Phạm Xuân Nam	Phó Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 19/06/2025)	310.893.043	-
Ông Nguyễn Phương Vinh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/06/2025)	255.218.000	566.262.852
Ông Lê Đức Thọ	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/08/2024), TV HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/08/2024)	-	413.272.665
Ông Nguyễn Đình Nhuận	Phó Tổng giám đốc	593.344.043	605.873.643
Bà Đào Thị Thanh Mai	Trưởng BKS	386.866.109	380.927.259
Bà Phạm Thị Liên	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 25/04/2025)	144.464.174	-
Ông Phạm Văn Hiếu	Thành viên BKS	376.404.239	362.033.948
Ông Thái Hồng Lam	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 13/08/2024)	-	216.177.717

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026