

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng đã được kiểm toán	06 - 52
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	12 - 52

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 riêng của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TẬP ĐOÀN

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn chịu trách nhiệm về việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

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

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

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn cam kết rằng báo cáo tài chính riêng 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.

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

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 riêng 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 52, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng 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 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 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng 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.

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 Thuý 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

A blue ink signature consisting of a series of loops and a checkmark-like stroke.

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 RIÊNG
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.075.800.313.677	5.266.937.641.768
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	145.599.649.743	218.126.845.530
111	1. Tiền		63.831.154.532	90.727.943.395
112	2. Các khoản tương đương tiền		81.768.495.211	127.398.902.135
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		4.141.479.976.488	4.178.656.187.763
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.075.004.953.972	997.674.602.322
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	587.004.695.368	715.736.400.094
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	2.148.506.445.629	2.112.882.508.945
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	439.829.309.681	424.749.929.192
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(108.865.428.162)	(72.387.252.790)
140	IV. Hàng tồn kho	10	696.797.551.691	815.012.668.187
141	1. Hàng tồn kho		696.797.551.691	815.012.668.187
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.127.503.755	17.683.737.329
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	3.026.396.907	2.403.530.548
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		16.006.503.651	12.789.020.975
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.094.603.197	2.491.185.806

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		4.254.203.382.617	4.257.442.703.674
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		27.652.566.817	24.447.116.817
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	27.652.566.817	24.447.116.817
220	II. Tài sản cố định		2.101.251.339.188	2.166.518.672.187
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.017.486.038.373	2.066.604.675.869
222	- Nguyên giá		3.332.490.135.259	3.309.381.265.148
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.315.004.096.886)	(1.242.776.589.279)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	73.217.763.180	89.137.600.379
225	- Nguyên giá		104.945.638.141	132.976.798.302
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(31.727.874.961)	(43.839.197.923)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	10.547.537.635	10.776.395.939
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.271.044.493)	(2.042.186.189)
230	III. Bất động sản đầu tư	15	117.359.592.635	120.749.365.447
231	- Nguyên giá		152.637.779.191	152.637.779.191
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(35.278.186.556)	(31.888.413.744)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.308.433.211	8.148.917.192
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.308.433.211	8.148.917.192
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	849.978.971.866	835.518.141.156
251	1. Đầu tư vào công ty con		145.222.320.000	145.222.320.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		481.693.930.000	489.228.930.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.066.233.000	247.631.233.000
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(64.003.511.134)	(46.564.341.844)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		1.154.652.478.900	1.102.060.490.875
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.154.652.478.900	1.102.060.490.875
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.330.003.696.294	9.524.380.345.442

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

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.108.452.516.930	5.435.116.992.631
310	I. Nợ ngắn hạn		3.049.818.577.831	2.914.357.526.948
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	814.410.245.544	759.038.295.451
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	550.687.204.934	671.458.305.389
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	35.435.717.377	40.369.495.879
314	4. Phải trả người lao động		17.822.348.559	18.572.300.493
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	415.810.327.878	421.005.878.218
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	21	16.783.395.674	19.222.072.442
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	104.123.684.662	85.597.003.677
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.085.602.723.287	892.481.945.483
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.142.929.916	6.612.229.916
330	II. Nợ dài hạn		2.058.633.939.099	2.520.759.465.683
331	1. Phải trả người bán dài hạn	17	153.076.610.829	311.484.188.580
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	18	-	229.545.658.928
336	3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	21	2.651.911.462	14.951.167
337	4. Phải trả dài hạn khác	22	19.886.237.300	15.639.967.675
338	5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.883.019.179.508	1.964.074.699.333
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.221.551.179.364	4.089.263.352.811
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.221.551.179.364	4.089.263.352.811
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17.128.980.995	17.128.980.995
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		10.656.199.304	10.656.199.304
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		620.758.459.065	488.470.632.512
421a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		483.470.632.512	290.524.249.255
421b	- LNST chưa phân phối năm nay		137.287.826.553	197.946.383.257
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.330.003.696.294	9.524.380.345.442

Trần Văn Khánh
 Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
 Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
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	26	3.164.350.929.407	3.227.752.660.816
10	2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.164.350.929.407	3.227.752.660.816
11	3. Giá vốn hàng bán	27	2.799.318.388.911	2.758.565.067.122
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		365.032.540.496	469.187.593.694
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	69.221.809.427	93.660.213.624
22	6. Chi phí tài chính	29	173.690.808.885	206.018.408.934
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		124.254.845.316	172.466.212.218
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	109.190.562.041	121.123.101.422
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		151.372.978.997	235.706.296.962
31	9. Thu nhập khác	31	20.094.819.336	4.116.543.927
32	10. Chi phí khác	32	1.644.210.778	3.847.456.583
40	11. Lợi nhuận khác		18.450.608.558	269.087.344
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		169.823.587.555	235.975.384.306
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	32.535.761.002	38.029.001.049
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		137.287.826.553	197.946.383.257

Trần Văn Khánh
 Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
 Kế toán trưởng



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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		169.823.587.555	235.975.384.306
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		79.637.447.624	132.375.265.405
03	- Các khoản dự phòng		53.917.344.662	57.563.273.475
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		(71.462.047.807)	(93.118.486.483)
06	- Chi phí lãi vay		124.254.845.316	172.466.212.218
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		356.171.177.350	505.262.591.594
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		32.706.056.504	32.910.439.835
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		118.215.116.496	(70.221.849.910)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		(436.372.009.409)	(303.331.833.515)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(48.287.339.755)	(51.366.382.662)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(123.649.030.589)	(189.722.904.066)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(38.030.000.000)	(27.684.469.947)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.469.300.000)	(4.554.397.994)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(141.715.329.403)	(108.708.806.665)
	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)	(31.167.853.736)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		26.425.311.294	16.001.497.483
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.060.409.871.293)	(1.736.437.496.563)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		992.448.505.568	1.402.859.514.278
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		69.575.786.778	93.863.979.022
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(10.100.019.013)	(289.440.359.516)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		1.425.111.224.271	1.729.155.303.972
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(1.308.315.066.473)	(1.785.659.434.131)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(37.508.005.169)	(27.398.388.556)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		79.288.152.629	(83.902.518.715)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

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		(72.527.195.787)	(482.051.684.896)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		218.126.845.530	700.179.473.099
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	(942.673)
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>145.599.649.743</u>	<u>218.126.845.530</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 RIÊNG
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 ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 433 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2025 là: 485 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn trong năm là:

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

Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng

Trong năm, hoạt động chính của Tập đoàn là thực hiện các gói thầu xây lắp tăng trưởng mạnh. Doanh thu đến từ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp tăng 74,89 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 2,64%, giá vốn từ hoạt động này cũng tăng 59,31 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 2,30% so với năm trước do hưởng lợi nhiều từ chủ trương đẩy mạnh và giải ngân vốn đầu tư công của Chính phủ trong giai đoạn từ 2021 – 2025, đặc biệt là xây dựng hạ tầng giao thông. 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 Diên 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 hoạt động BOT là nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận kế toán trước thuế năm nay giảm 66,15 tỷ VND tương ứng giảm 28,03% so với năm trước.

Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các đơn vị trực thuộc sau:

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

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

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

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

Các thông tin trên báo cáo tài chính riêng đã được Tập đoàn 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 TẬP ĐOÀN**2.1 Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính riêng

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

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

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

Những người sử dụng các báo cáo tài chính riêng này nên đọc các báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

2.4 Ước tính kế toán

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

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

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

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng 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 riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi 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 được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

- 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 Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới: Thời gian thu giá dự kiến là 25 năm và 04 tháng, tính từ ngày 25/01/2018, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

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

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

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

2.8 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.9 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu 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 riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải 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 không thời hạn	Không khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 năm

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

2.11 Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 42 năm |
| - Các tài sản khác | 05 năm |

2.12 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.13 Thuê hoạt động

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

2.14 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.15 Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, trụ sở là tiền trả trước 1 lần theo hợp đồng thuê. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê;
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và

do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm;

- Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính;
- Chi phí sửa chữa lớn Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh: phân bổ 04 - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa dựa trên Phương án tài chính;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.16 Các khoản nợ phải trả

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

2.17 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.18 Chi phí đi vay

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

2.19 Chi phí phải trả

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

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

2.20 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.21 Vốn chủ sở hữu

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

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

đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

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

2.22 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.23 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của 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.

2.24 Chi phí tài chính

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

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

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

2.25 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Chính sách ưu đãi thuế

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

Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong 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 Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Tập đoàn hoặc chịu sự kiểm soát của Tập đoàn, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Tập đoàn, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Tập đoàn mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Tập đoàn, những nhân sự quản lý chủ chốt của Tập đoàn, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

Thông tin chi tiết về giao dịch với bên liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Tập đoàn do Tập đoàn công bố đồng thời báo cáo tài chính hợp nhất và báo cáo tài chính riêng.

2.28 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	7.326.605.056	20.411.996.663
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	56.142.549.476	70.315.946.732
Tiền đang chuyển	362.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (i)	81.768.495.211	127.398.902.135
	145.599.649.743	218.126.845.530

(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, 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 THEO)

b) 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 công ty con	145.222.320.000	(17.084.828.330)	145.222.320.000	(3.620.891.648)
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	7.300.000.000	(4.390.778.269)	7.300.000.000	(3.620.891.648)
- Công ty CP Green Tea Islands	9.490.000.000	-	9.490.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	22.000.000.000	(12.694.050.061)	22.000.000.000	-
- Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	106.432.320.000	-	106.432.320.000	-
Đầu tư vào công ty liên doanh	414.884.520.000	-	422.419.520.000	-
- Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	27.064.000.000	-	34.599.000.000	-
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	215.220.520.000	-	215.220.520.000	-
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới (i)	172.600.000.000	-	172.600.000.000	-
Đầu tư vào công ty liên kết	66.809.410.000	(37.418.682.804)	66.809.410.000	(33.443.450.196)
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	9.800.000.000	-	9.800.000.000	-
- Công ty CP 412	14.700.000.000	(7.750.035.571)	14.700.000.000	(4.617.847.546)
- Công ty CP 422	19.600.000.000	(12.630.306.328)	19.600.000.000	(12.512.129.230)
- Công ty CP 499	13.600.000.000	(13.600.000.000)	13.600.000.000	(13.600.000.000)
- Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	6.109.410.000	(3.438.340.905)	6.109.410.000	(2.713.473.420)
Các khoản đầu tư khác	287.066.233.000	(9.500.000.000)	247.631.233.000	(9.500.000.000)
- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	-	1.881.233.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng (ii)	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị (iii)	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)
	913.982.483.000	(64.003.511.134)	882.082.483.000	(46.564.341.844)

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại 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 con				
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	68,88%	68,88%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty CP Green Tea Islands	Số 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch
Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, Nghệ An	100,00%	100,00%	Kinh doanh thương mại
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	136 Lê Văn Duyệt, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Sản xuất và kinh doanh Vật tư, thiết bị giáo dục

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty liên doanh				
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	Đường Chu Mạnh Trinh, phường Sơn Nam, Hưng Yên	30,00%	50,00%	Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT QL38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc Lộ 1A CIENCO4 - TCT319	Trạm thu phí Hoàng Mai, phường Hoàng Mai, Nghệ An	51,00%	50,00%	Thực hiện đầu tư xây dựng theo hình thức BOT công trình mở rộng QL1A đoạn Km368+400 (Nghị Sơn) - Km402+330 (Cầu Giát)
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	Km 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, phường Quan Triều, Thái Nguyên	49,31%	33,34%	Thực hiện đầu tư theo hình thức BOT tuyến đường Thái Nguyên - Chợ Mới (Bắc Kạn) và nâng cấp, mở rộng QL3
Công ty liên kết				
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	Số 3, ngõ 8, đường Bùi Dương Lịch, phường Vinh Hưng, Nghệ An	37,50%	37,50%	Tư vấn xây dựng công trình
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	Số 37 đường Đào Duy Anh, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường bộ
Công ty CP 412	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP 422	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP 499	230 Đường 7A, Khu phố 12, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	49,67%	49,67%	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	Tầng 14, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	14,53%	14,53%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	xóm Thượng Khê, xã Hưng Nguyên, Nghệ An	15,00%	15,00%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	Cảng Hàng không Quảng Trị, thôn Lâm Xuân, xã Cửa Việt, Quảng Trị	15,00%	15,00%	Vận tải hành khách hàng không
Công ty CP 414	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty CP 407	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

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

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	-	216.334.011.479	-
Công ty CP 407	29.614.995.034	-	39.147.228.050	-
Công ty CP 412	6.152.073.383	-	10.286.139.382	-
Công ty CP 414	11.552.360.158	-	24.210.476.876	-
Công ty CP 422	37.400.099.049	-	59.675.202.793	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	3.224.859.596	-	3.224.859.596	-
Công ty CP 499	16.241.955.500	-	31.623.763.787	-
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	-	-	24.847.250	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	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	-

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (TIẾP THEO)

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên khác	959.272.687.313	(4.106.302.120)	781.340.590.843	(2.801.769.623)
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	-	21.891.248.125	-
Các khách hàng khác	485.720.008.658	(4.106.302.120)	427.337.496.805	(2.801.769.623)
	1.075.004.953.972	(4.106.302.120)	997.674.602.322	(2.801.769.623)

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	351.223.611.511	-	352.032.440.305	-
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	11.105.033.197	-	30.847.840.788	-
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 Đầu tư Cienco4 Land	74.102.500	-	764.012.770	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	13.756.790.635	-	13.623.811.168	-
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	629.375.000	-	629.375.000	-
Bên khác	235.781.083.857	(873.201.974)	363.703.959.789	(837.294.083)
Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại Hoàng Anh	-	-	59.366.316.361	-
Công ty CP Xây dựng và Vận tải Hải Phong	37.392.963.050	-	-	-
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông Thái Sơn	-	-	26.361.223.781	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại SIC	8.541.149.086	-	-	-
Các người bán khác	189.846.971.721	(873.201.974)	277.976.419.647	(837.294.083)
	587.004.695.368	(873.201.974)	715.736.400.094	(837.294.083)

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	1.062.889.340.683	-	175.131.935.415	147.009.090.003	1.091.012.186.095	-
- 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 CP Đầu tư Cienco4 Land	447.485.901	-	14.247.615.432	14.247.615.432	447.485.901	-
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	717.559.536.081	-	86.371.200.000	86.489.018.182	717.441.717.899	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	117.330.000	-	-	-	117.330.000	-
- Công ty CP Green Tea	4.854.292.046	-	10.028.600	-	4.864.320.646	-
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	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)
	<u>2.112.882.508.945</u>	<u>(65.146.685.904)</u>	<u>1.028.072.442.252</u>	<u>992.448.505.568</u>	<u>2.148.506.445.629</u>	<u>(97.883.418.768)</u>

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	189.504.991.603	-	160.492.629.950	-
Ký cược, ký quỹ	5.759.002.986	-	6.826.448.983	-
Phải thu khác	244.565.315.092	(6.002.505.300)	257.430.850.259	(3.601.503.180)
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc	176.151.120.374	-	176.151.120.374	-
- Tạm ứng kinh phí giải phóng mặt bằng cho UBND 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	35.756.958.420	-	47.992.088.662	-
	439.829.309.681	(6.002.505.300)	424.749.929.192	(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	-
Công ty CP Green Tea Islands	168.498.000	-	168.498.000	-
	16.300.498.000	-	16.300.498.000	-

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

9 NỢ XẤU

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

	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	6.522.662.482	2.416.360.362	6.522.662.482	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
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	12.005.010.601	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
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
	183.174.309.106	74.308.880.944	183.174.309.106	110.787.056.316

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	-	1.112.161.825	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	678.300.748.765	-	796.272.800.109	-
Hàng hoá	17.556.598.664	-	17.627.706.253	-
	696.797.551.691	-	815.012.668.187	-

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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	136.944.096.718	158.135.442.669
- Công trình Gói thầu số 4.6 - Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (2)	43.999.559.068	90.625.810.743
- Công trình Gói thầu số 4.7 - thi công sân đỗ cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (3)	12.589.837.469	17.194.105.929
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (4)	36.018.696.246	35.961.566.053
- Công trình khác	448.748.559.264	494.355.874.715
	<u>678.300.748.765</u>	<u>796.272.800.109</u>

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 tồn 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 (ga hàng hóa, hangar, cách ly) và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 7.244,26 tỷ VND. Hiện dự án đã hoàn thành và khai thác kỹ thuật đường cát hạ cánh, đang trong quá trình nghiệm thu quyết toán khối lượng công việc hoàn thành.
- (3) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 24092/LT/ACV - ACC - TS - VINACONEX - VINADIC - CIENCO4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 6.267,99 tỷ VND. Đến ngày 31/12/2025, các hạng mục chính của gói thầu 4.7 cơ bản đã hoàn thành. Khối lượng công việc còn lại chủ yếu gồm thoát nước hồ điều hòa số 4; cắt khe, trám mastic BTXM M350/45 và bê tông xi măng đường công vụ GSE dự kiến sẽ hoàn thành trong quý I/2026.
- (4) Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05 m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Tập đoàn đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

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

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

Tại thời điểm 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.

11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí mua bảo hiểm	981.675.762	635.864.061
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.923.471.145	1.620.973.964
Tiền thuê kho	108.000.000	108.000.000
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	13.250.000	38.692.523
	<u>3.026.396.907</u>	<u>2.403.530.548</u>
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	304.154.000	291.854.439
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
Chi phí vật tư xuất phục vụ các đội thi công công trình	6.238.982.542	17.321.475.396
Chi phí trả trước dài hạn khác	2.880.498.422	3.359.162.819
	<u>1.154.652.478.900</u>	<u>1.102.060.490.875</u>

- (i) Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính.
- (ii) Trong đó bao gồm các chi phí sửa chữa trùng tu tại Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh phân bổ 04 - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa.
- (iii) Đây là chi phí thuê Văn phòng Công ty tại Tòa nhà Icon4 trả một lần tại ngày 15/01/2013 (số tiền là 48.702.272.727 VND) được phân bổ trong thời gian 369 tháng (30,75 năm). (Chi tiết tại Thuyết minh 25b).

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	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	3.084.928.533.363	160.546.918.890	61.062.211.555	2.554.911.968	288.689.372	3.309.381.265.148
Mua trong 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)	(1.313.672.172)	-	-	-	(3.313.192.357)
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	3.082.929.013.178	185.655.309.186	61.062.211.555	2.554.911.968	288.689.372	3.332.490.135.259
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.040.261.676.195	146.060.645.716	53.638.479.264	2.527.098.733	288.689.371	1.242.776.589.279
Khấu hao trong năm	50.831.930.800	6.868.543.567	1.627.005.251	25.580.218	-	59.353.059.836
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	28.724.110.282	-	-	-	28.724.110.282
Thanh lý, nhượng bán	(591.155.751)	(752.363.105)	-	-	-	(1.343.518.856)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(14.506.143.655)	-	-	-	(14.506.143.655)
Số dư cuối năm	1.090.502.451.244	166.394.792.805	55.265.484.515	2.552.678.951	288.689.371	1.315.004.096.886
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	2.044.666.857.168	14.486.273.174	7.423.732.291	27.813.235	1	2.066.604.675.869
Tại ngày cuối năm	1.992.426.561.934	19.260.516.381	5.796.727.040	2.233.017	1	2.017.486.038.373

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	30.849.460.816	12.989.737.107	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	12.509.669.874	19.218.205.087	31.727.874.961
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	64.117.114.123	25.020.486.256	89.137.600.379
Tại ngày cuối năm	48.592.411.571	24.625.351.609	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) VND	Tài sản khác VND	Tổng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Số dư cuối năm	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	22.468.535.841	9.419.877.903	31.888.413.744
Khấu hao trong năm	3.389.772.812	-	3.389.772.812
Số dư cuối năm	25.858.308.653	9.419.877.903	35.278.186.556
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	120.749.365.447	-	120.749.365.447
Tại ngày cuối năm	117.359.592.635	-	117.359.592.635

- (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 Hòa, 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 117.359.592.635 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 25a.

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

17 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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>	83.691.755.626	83.691.755.626	165.093.737.792	165.093.737.792
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	18.620.719.166	18.620.719.166	18.620.719.166	18.620.719.166
Công ty CP 414	1.750.790.785	1.750.790.785	14.289.634.776	14.289.634.776
Công ty CP 499	3.305.317.946	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 CP Đầu tư Cienco4 Land	9.657.560.892	9.657.560.892	19.754.911.012	19.754.911.012
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	196.200	196.200	196.200	196.200
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	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	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	1.382.751.210	1.382.751.210	1.382.751.210	1.382.751.210
<i>Bên khác</i>	883.795.100.747	883.795.100.747	905.428.746.239	905.428.746.239
Công ty CP 479	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141	112.162.544.141
Công ty CP 208	20.667.710.097	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	716.088.597.757	716.088.597.757	731.607.609.347	731.607.609.347
	967.486.856.373	967.486.856.373	1.070.522.484.031	1.070.522.484.031
b) Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán				
Phải trả người bán ngắn hạn	814.410.245.544	814.410.245.544	759.038.295.451	759.038.295.451
Phải trả người bán dài hạn	153.076.610.829	153.076.610.829	311.484.188.580	311.484.188.580
	967.486.856.373	967.486.856.373	1.070.522.484.031	1.070.522.484.031

18 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	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>	539.958.992.026	889.736.383.553
Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	147.764.644.372	71.427.300.812
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông Hà Nội	-	31.320.119.000
Ban Quản lý Dự án 6	15.777.782.532	21.359.040.406
Ban Quản lý Dự án Mỹ Thuận	-	212.635.653.720
Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam - CTCP	2.894.865.940	108.709.120.956
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	316.514.089.621	362.865.846.820
	<u>550.687.204.934</u>	<u>901.003.964.317</u>
b) Người mua trả tiền trước chi tiết theo kỳ hạn thanh toán		
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	550.687.204.934	671.458.305.389
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	229.545.658.928
	<u>550.687.204.934</u>	<u>901.003.964.317</u>

19 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	-	1.653.868.699	19.874.730.345	20.037.129.316	603.417.391	2.094.887.119
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	38.029.001.049	32.535.761.002	38.030.000.000	-	32.534.762.051
Thuế thu nhập cá nhân	-	669.563.173	2.213.671.555	2.094.229.479	-	789.005.249
Thuế tài nguyên	-	-	244.389.000	244.389.000	-	-
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	17.062.958	595.608.022	595.608.022	-	17.062.958
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	-	-	6.019.385	6.019.385	-	-
	2.491.185.806	40.369.495.879	60.781.366.755	66.318.562.648	3.094.603.197	35.435.717.377

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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

20 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Chi phí lãi vay	6.401.921.109	5.796.106.382
Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành (i)	409.408.406.769	412.314.603.112
Chi phí bảo lãnh hợp đồng phải trả	-	2.895.168.724
	<u>415.810.327.878</u>	<u>421.005.878.218</u>

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	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 Cam Lộ La Sơn	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>

21 DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	11.247.678.645	13.056.445.588
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	1.360.698.607	1.990.608.432
Phí quản lý dự án	4.175.018.422	4.175.018.422
	<u>16.783.395.674</u>	<u>19.222.072.442</u>
b) Dài hạn		
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	2.651.911.462	14.951.167
	<u>2.651.911.462</u>	<u>14.951.167</u>

22 PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	433.770.906	238.075.890
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
Phải trả về tạm ứng	1.371.560.283	1.193.318.042
Các khoản phải trả, phải nộp khác	20.436.540.325	21.542.665.636
- Các quỹ ủng hộ	5.316.997.105	5.316.997.105
- Tổng Công ty Xây dựng Thăng Long	160.464.291	160.464.291
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đường cao tốc Việt Nam	-	3.162.033.891
- Phải trả, phải nộp khác	14.959.078.929	12.903.170.349
	<u>104.123.684.662</u>	<u>85.597.003.677</u>
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	19.886.237.300	15.639.967.675
	<u>19.886.237.300</u>	<u>15.639.967.675</u>

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

Điều kiện nhận tiền đặt cọc:

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

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



Số tiền nhận đặt cọc đã được bù trừ với công nợ phải thu theo hợp đồng chuyển nhượng của khu đô thị Long Sơn 1A, Long Sơn 2 và khu đô thị Long Sơn 4 là 247.611.602.135 VND. Tại thời điểm 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).

23 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)	820.337.780.679	820.337.780.679	1.425.111.224.271	1.244.971.613.589	1.000.477.391.361	1.000.477.391.361
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
	892.481.945.483	892.481.945.483	1.510.236.556.197	1.317.115.778.393	1.085.602.723.287	1.085.602.723.287
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
	2.036.218.864.137	2.036.218.864.137	32.777.105.350	100.851.458.053	1.968.144.511.434	1.968.144.511.434
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	1.964.074.699.333	1.964.074.699.333			1.883.019.179.508	1.883.019.179.508



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

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác của Công ty như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
					VND	VND
Bên liên quan					7.188.547.676	3.891.001.612
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	7.188.547.676	3.891.001.612
Bên khác					993.288.843.685	816.446.779.067
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	794.314.711.137	742.303.890.235
Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Ba Đình	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Thế chấp (1)	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 từng thời kỳ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	11.560.581.830	25.959.848.500
					<u>1.000.477.391.361</u>	<u>820.337.780.679</u>

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm 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 BIDV - Chi nhánh Nghệ An	VND	Theo lãi suất thực tế tại thời điểm nhận nợ	Quy định theo từng hợp đồng vay	Phục vụ các dự án: Quốc lộ 1A đoạn Nam Bến Thủy, nút giao Quốc lộ 46, Cầu Yên Xuân theo hình thức BOT	Ngân hàng trực tiếp quản lý nguồn thu phí khai thác đường bộ sau khi hoàn thành, toàn bộ tài sản được hình thành từ dự án BOT và toàn bộ tiền gửi của Tập đoàn tại Ngân hàng	1.839.215.215.326	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	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	31/12/2025	01/01/2025
						VND	VND
Nợ phải trả về 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
						<u>1.968.144.511.434</u>	<u>2.036.218.864.137</u>
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(85.125.331.926)	(72.144.164.804)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						<u>1.883.019.179.508</u>	<u>1.964.074.699.333</u>

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	291.916.666.673	3.892.709.386.972
Lãi trong năm trước	-	-	-	197.946.383.257	197.946.383.257
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(1.392.417.418)	(1.392.417.418)
Số dư cuối năm trước	<u>3.573.007.540.000</u>	<u>17.128.980.995</u>	<u>10.656.199.304</u>	<u>488.470.632.512</u>	<u>4.089.263.352.811</u>
Số dư đầu năm nay	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	488.470.632.512	4.089.263.352.811
Lãi trong năm nay	-	-	-	137.287.826.553	137.287.826.553
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư cuối năm nay	<u>3.573.007.540.000</u>	<u>17.128.980.995</u>	<u>10.656.199.304</u>	<u>620.758.459.065</u>	<u>4.221.551.179.364</u>



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
	<u>3.573.007.540.000</u>	<u>100</u>	<u>3.573.007.540.000</u>	<u>100</u>

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

d) Cổ phiếu

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	357.300.754	357.300.754
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	357.300.754	357.300.754
- Cổ phiếu phổ thông	357.300.754	357.300.754
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	357.300.754	357.300.754
- Cổ phiếu phổ thông	357.300.754	357.300.754

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/ Cổ phiếu

e) Các quỹ của công ty

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.656.199.304	10.656.199.304
	<u>10.656.199.304</u>	<u>10.656.199.304</u>

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 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

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

	<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
JYP	26.190,00	27.400,00

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng	40.584.051.232	15.360.364.809
Doanh thu cung cấp dịch vụ	210.578.146.257	374.092.071.270
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	161.102.620.192	321.808.981.304
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	8.537.152.778	9.941.093.073
- <i>Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	40.938.373.287	42.341.996.893
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2.913.188.731.918	2.838.300.224.737
	<u>3.164.350.929.407</u>	<u>3.227.752.660.816</u>

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá vốn của hàng hoá đã bán	39.468.281.846	9.533.925.517
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	125.810.550.635	174.306.343.754
- <i>Giá vốn của hoạt động thu phí BOT</i>	105.948.561.230	149.350.699.399
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị</i>	835.041.472	2.475.679.084
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	19.026.947.933	22.479.965.271
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2.634.039.556.430	2.574.724.797.851
	<u>2.799.318.388.911</u>	<u>2.758.565.067.122</u>

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	55.225.932.362	75.660.213.624
Cổ tức, lợi nhuận được chia	13.950.000.000	18.000.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	45.877.065	-
	<u>69.221.809.427</u>	<u>93.660.213.624</u>

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lãi tiền vay	124.254.845.316	172.466.212.218
Chiết khấu thanh toán, lãi bán hàng trả chậm	1.000.000.000	-
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	30.996.679.137	22.261.752.671
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 đầu tư tài chính	17.439.169.290	11.289.289.160
	<u>173.690.808.885</u>	<u>206.018.408.934</u>

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.407.439.156	2.233.500.659
Chi phí nhân công	37.775.102.984	39.486.685.637
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	154.961.104	26.709.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.789.674.405	5.537.793.828
Thuế, phí và lệ phí	726.384.523	660.267.380
Chi phí dự phòng	36.478.175.372	46.273.984.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.168.659.576	6.847.953.924
Chi phí khác bằng tiền	20.690.164.921	20.056.206.679
	109.190.562.041	121.123.101.422

31 THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	2.286.115.445	-
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
Xử lý tai nạn tuyến tránh	166.403.088	132.734.418
Thu nhập từ tiền đền bù tổn thất	-	1.210.313.131
Thu nhập từ tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	11.724.256.654	-
Thu nhập khác	64.655.200	99.413.786
	20.094.819.336	4.116.543.927

32 CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Giá trị còn lại và chi phí từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	541.727.141
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	617.354.209	-
Tiền truy thu, phạt chậm nộp thuế, bảo hiểm	266.610.268	1.984.176.266
Các khoản khác	760.246.301	1.321.553.176
	1.644.210.778	3.847.456.583

33 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	169.823.587.555	235.975.384.306
Các khoản điều chỉnh tăng	17.363.148.541	17.169.324.449
- Chi phí khấu hao xe vượt 1,6 tỷ VND	217.607.874	217.607.874
- Các khoản tiền phạt	266.610.268	1.984.176.266
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP	16.878.930.399	14.967.540.309
Các khoản điều chỉnh giảm	(13.950.000.000)	(18.000.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(13.950.000.000)	(18.000.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	173.236.736.096	235.144.708.755
- Thu nhập từ Dự án BOT Tuyến tránh thành phố Vinh được ưu đãi thuế	21.115.862.169	89.999.407.014
- Thu nhập không được ưu đãi thuế	152.120.873.927	145.145.301.741
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	<u>32.535.761.002</u>	<u>38.029.001.049</u>
<i>Trong đó</i>		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành với thu nhập từ Dự án BOT (thuế suất 10%)	2.111.586.217	8.999.940.701
- Chi phí thuế TNDN hiện hành thuế suất 20%	30.424.174.785	29.029.060.348
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	2.947.086.078
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	38.029.001.049	24.737.383.869
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(38.030.000.000)	(27.684.469.947)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	<u>32.534.762.051</u>	<u>38.029.001.049</u>

34 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	987.517.115.973	905.209.546.576
Chi phí nhân công	142.318.100.364	136.855.949.360
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	24.526.007.468	24.509.963.350
Chi phí khấu hao tài sản cố định	79.637.447.624	132.375.265.405
Thuế, phí và lệ phí	726.384.523	4.847.509.062
Chi phí dự phòng	36.478.175.372	46.273.984.315
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.431.904.316.509	1.638.807.083.212
Chi phí khác bằng tiền	47.961.069.929	53.322.368.488
	<u>2.751.068.617.762</u>	<u>2.942.201.669.768</u>

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

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	1.425.111.224.271	1.729.155.303.972

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	1.308.315.066.473	1.785.659.434.131
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	37.508.005.169	27.398.388.556

36 THÔNG TIN KHÁC

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

37 NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC 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 riêng này.

38 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	2.953.772.783.150	210.578.146.257	3.164.350.929.407
Giá vốn hàng bán	2.673.507.838.276	125.810.550.635	2.799.318.388.911
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	280.264.944.874	84.767.595.622	365.032.540.496
Tổng chi phí mua tài sản cố định	6.239.751.360		6.239.751.360
Tài sản bộ phận	5.209.103.528.674	3.270.921.195.754	8.480.024.724.428
Tài sản không phân bổ			849.978.971.866
Tổng tài sản	5.209.103.528.674	3.270.921.195.754	9.330.003.696.294
Nợ phải trả của các bộ phận	1.954.890.913.811	3.153.561.603.119	5.108.452.516.930
Nợ phải trả không phân bổ			-
Tổng nợ phải trả	1.954.890.913.811	3.153.561.603.119	5.108.452.516.930

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.

39 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hăng 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

