

CÔNG TY
CỔ PHẦN
TẬP
ĐOÀN
CIENCO4

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:2900324850, CN=CÔNG TY
CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4,
S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.10.28 08:41:48+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2025.1.0

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính riêng	02 - 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	06 - 07
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	08 - 26

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.103.130.281.187	5.075.800.313.677
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	138.756.089.111	145.599.649.743
111	1. Tiền		38.756.089.111	63.831.154.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		100.000.000.000	81.768.495.211
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.091.811.450.590	2.132.920.179.881
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.230.182.997.887	2.236.806.103.949
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(138.371.547.297)	(103.885.924.068)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.137.888.898.376	2.078.355.428.607
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	1.034.543.676.982	1.075.004.953.972
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	600.262.170.437	587.004.695.368
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	509.330.011.370	421.325.283.361
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(6.246.960.413)	(4.979.504.094)
140	IV. Hàng tồn kho	10	717.181.670.899	696.797.551.691
141	1. Hàng tồn kho		717.181.670.899	696.797.551.691
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		17.492.172.211	22.127.503.755
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	2.799.453.037	3.026.396.907
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		11.598.115.977	16.006.503.651
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	3.094.603.197	3.094.603.197

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.193.521.134.299	4.254.203.382.617
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.856.718.337	27.652.566.817
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	28.856.718.337	27.652.566.817
220	II. Tài sản cố định		2.057.780.049.370	2.101.251.339.188
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	1.986.492.861.007	2.017.486.038.373
222	- Nguyên giá		3.352.351.674.906	3.332.490.135.259
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.365.858.813.899)	(1.315.004.096.886)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	60.809.783.447	73.217.763.180
225	- Nguyên giá		92.438.486.354	104.945.638.141
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(31.628.702.907)	(31.727.874.961)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	10.477.404.916	10.547.537.635
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.341.177.212)	(2.271.044.493)
240	III. Bất động sản đầu tư	15	114.817.263.026	117.359.592.635
241	- Nguyên giá		152.637.779.191	152.637.779.191
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(37.820.516.165)	(35.278.186.556)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.308.433.211	3.308.433.211
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.308.433.211	3.308.433.211
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	830.535.897.921	849.978.971.866
261	1. Đầu tư vào công ty con		145.222.320.000	145.222.320.000
262	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		466.483.930.000	481.693.930.000
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.066.233.000	287.066.233.000
264	4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(68.236.585.079)	(64.003.511.134)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		1.158.222.772.434	1.154.652.478.900
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	1.158.222.772.434	1.154.652.478.900
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.296.651.415.486	9.330.003.696.294

BÁO CÁO TÍNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.030.929.623.647	5.108.452.516.930
310	I. Nợ ngắn hạn		3.066.388.088.134	3.049.818.577.831
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	826.067.035.361	814.410.245.544
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	571.585.698.392	550.687.204.934
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	23.615.951.240	35.435.717.377
315	4. Phải trả người lao động		14.866.343.960	17.822.348.559
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	20	419.435.726.565	415.810.327.878
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	21	10.815.077.897	16.783.395.674
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	115.270.678.373	104.123.684.662
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	23	1.060.048.746.430	1.085.602.723.287
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		24.682.829.916	9.142.929.916
330	II. Nợ dài hạn		1.964.541.535.513	2.058.633.939.099
331	1. Phải trả dài hạn người bán dài hạn	17	118.265.362.541	153.076.610.829
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	21	625.325.426	2.651.911.462
338	3. Phải trả dài hạn khác	22	21.222.536.442	19.886.237.300
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	23	1.824.428.311.104	1.883.019.179.508
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.265.721.791.839	4.221.551.179.364
410	I. Vốn chủ sở hữu	24	4.265.721.791.839	4.221.551.179.364
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
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		664.929.071.540	620.758.459.065
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		601.758.459.065	483.470.632.512
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		63.170.612.475	137.287.826.553
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.296.651.415.486	9.330.003.696.294

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Quý 3 Năm 2026

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 Năm 2026	Quý 3 Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025
		VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26	798.952.606.279	672.705.633.478	1.989.202.151.162	2.157.534.627.963
2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		798.952.606.279	672.705.633.478	1.989.202.151.162	2.157.534.627.963
3. Giá vốn hàng bán	27	723.229.434.108	571.781.891.848	1.745.564.167.935	1.905.142.753.752
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		75.723.172.171	100.923.741.630	243.637.983.227	252.391.874.211
5. Doanh thu hoạt động tài chính	28	13.542.632.828	10.672.342.686	40.752.821.456	50.592.156.460
6. Chi phí tài chính	29	39.612.672.679	35.768.588.537	118.979.403.161	125.634.242.397
Trong đó: Chi phí lãi vay		35.530.259.235	30.282.813.730	103.199.105.707	93.810.836.504
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	30	27.363.575.600	14.536.952.604	89.618.375.160	67.545.613.323
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.289.556.720	61.290.543.175	75.793.026.362	109.804.174.951
9. Thu nhập khác	31	4.050.996.268	2.749.641.631	7.001.211.334	17.952.022.563
10. Chi phí khác	32	1.444.586.039	1.216.725.379	2.328.119.464	2.583.368.179
11. Lợi nhuận khác		2.606.410.229	1.532.916.252	4.673.091.870	15.368.654.384
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		24.895.966.949	62.823.459.427	80.466.118.232	125.172.829.335
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	33	5.128.173.576	12.802.053.824	17.295.505.757	22.974.481.964
14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		<u>19.767.793.373</u>	<u>50.021.405.603</u>	<u>63.170.612.475</u>	<u>102.198.347.371</u>

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		2.030.796.572.344	1.773.684.806.269
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.712.043.566.379)	(1.704.572.484.981)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(97.077.171.524)	(90.455.323.873)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(169.039.804.465)	(176.349.311.165)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.535.761.002)	(38.030.000.000)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		56.415.192.716	60.723.146.842
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(47.144.210.268)	(40.274.934.070)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		29.371.251.422	(215.274.100.978)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.388.737.245)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.650.740.994	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(1.008.459.523.085)	(515.476.460.702)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		962.045.930.875	480.164.199.563
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(7.785.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.210.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		35.799.220.130	21.584.109.513
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		1.857.631.669	(21.513.151.626)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			-
33	3. Tiền thu từ đi vay		1.065.067.606.398	1.035.754.805.922
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(1.077.726.405.293)	(904.141.785.275)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(25.413.644.828)	(25.834.842.587)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(38.072.443.723)	105.778.178.060

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

(Theo phương pháp trực tiếp)

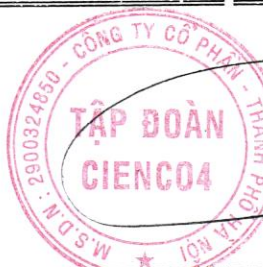
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(6.843.560.632)	(131.009.074.544)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		145.599.649.743	218.126.845.530
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ			
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	138.756.089.111	87.117.770.986

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1. 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 được đặt 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 tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là: 430 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 433 người).

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

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

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

1.4. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong kỳ có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Trong kỳ, các gói thầu lớn như: XL01 Bùng - Vạn Ninh; XL01 Hậu Giang - Cà Mau, gói thầu 4.6 và 4.7 Cảng hàng không Quốc tế Long Thành đã gần hoàn thành, giá trị được quyết toán còn lại thấp, trong khi các gói thầu mới chưa đem lại nhiều doanh thu khiến cho doanh thu hợp đồng xây lắp giảm 322,97 tỷ VND (tương ứng giảm 23,79%), giá vốn từ hoạt động này cũng giảm 355,75 tỷ VND (tương ứng giảm 28,29%) so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, hoạt động thu phí BOT tiếp tục sụt giảm mạnh, cụ thể doanh thu dịch vụ này giảm mạnh hơn 20,47 tỷ VND (tương ứng giảm 21,93%) so với kỳ trước do việc giảm lưu lượng lưu thông qua trạm, các phương tiện chuyển hướng lưu thông từ khi đoạn cao tốc Diễn Châu – Bãi Vọt đưa vào khai thác, giá vốn của hoạt động này giảm 5,18 tỷ VND (tương ứng giảm 9,20%). Sự sụt giảm của các hoạt động chính là nguyên nhân chính dẫn tới lợi nhuận kế toán trước thuế kỳ này giảm 6,78 tỷ VND (tương ứng giảm 10,87%) so với kỳ trước.

1.5. Cấu trúc Tập đoàn

Tập đoàn có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 - Ban Đầu tư Xây dựng	Tầng 12A - tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	Xây lắp và quản lý Dự án
Chi nhánh B.O.T 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	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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

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 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Ngày 27/10/2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế 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, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Tập đoàn đã áp dụng điều chỉnh phi hồi tố đối với các chính sách kế toán do áp dụng lần đầu các quy định của Thông tư số 99/2025/TT-BTC. Thông tư số 99/2025/TT-BTC cũng yêu cầu thay đổi trong cách trình bày một số khoản mục của báo cáo tài chính. Số liệu so sánh đã được chuyển đổi, phân loại lại để phù hợp với cách trình bày của kỳ hiện tại và tuân thủ quy định có liên quan của Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

2.4 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 độc lập và của 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 toàn bộ.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

2.5 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng 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 chờ phân bổ;
- 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.

2.6 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản tiền gửi;

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

2.7 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi 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.

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi 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.

Hiện nay, các bên đang đàm phán ký kết phụ lục hợp đồng thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp đồng số 52002/GTVT-KHĐT ngày 11/05/2002 và các phụ lục hợp đồng có liên quan về thời gian thu phí của dự án và một số nội dung khác.

- 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 ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào báo cáo tài chính 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 theo quy định của pháp luật.

2.9 Các khoản nợ phải thu

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

2.10 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập báo cáo tài chính 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 xuất hàng tồn kho được xác định theo phương pháp giá đích danh.

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu mà 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 kỳ mà chi phí phát sinh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị 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 Tuyến tránh thành phố Vinh khấu hao theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn số 10136 ngày 24/07/2015 của Bộ Tài chính, phụ lục hợp đồng số 06/PLHD-2177/GTVT-KHĐT ngày 25/07/2019 với Bộ Giao thông Vận tải, phù hợp với quy định tại Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư

45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 42 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 05 năm |

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

2.16 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ là các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

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

Các loại chi phí chờ phân bổ của Tập đoàn bao gồm:

Chi phí chờ phân bổ về 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, 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 năm - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa dựa trên Phương án tài chính;

Chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.17 Các khoản nợ phải trả

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

2.18 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.19 Chi phí đi vay

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

2.20 Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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.

2.21 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm 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 chờ phân bổ được kết chuyển vào doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn 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 mua lại của chính mình) 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.

2.23 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập báo cáo tài chính.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

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

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

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

2.25 Chi phí tài chính

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

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

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

2.26 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, dự phòng tái cơ cấu, dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

2.27 Bán, thanh lý tài sản cố định

Thu nhập từ bán, thanh lý tài sản cố định được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu được chuyển giao cho người mua.

Các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh từ việc bán thanh lý tài sản cố định được xác định bằng số chênh lệch giữa doanh thu với chi phí liên quan trực tiếp đến việc bán tài sản cố định và giá trị còn lại của tài sản cố định. Số lãi hoặc lỗ này được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

2.28 Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Chính sách ưu đãi thuế

Chi nhánh B.O.T Tuyến tránh Thành phố Vinh được hưởng ưu đãi thuế TNDN đối với thu nhập từ dự án B.O.T theo hướng dẫn tại nghị định 24/2007/ND-CP và nghị định 78/2007/ND-CP, theo đó Chi nhánh được miễn thuế 4 năm bắt đầu từ năm 2007, giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo tính từ năm 2011, áp dụng thuế suất 10% toàn thời gian dự án (từ năm 2012 đến tháng 06 năm 2035).

Thuế suất thuế TNDN kỳ hiện hành

Trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2026, Tập đoàn được áp dụng các mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp 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.

2.29 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 tổ chức 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 tổ chức 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.
- Các tổ chức, cá nhân khác được xác định là bên liên quan theo quy định của pháp luật hiện hành.

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 các bên liên quan và các giao dịch với bên liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026 của Tập đoàn do Tập đoàn công bố đồng thời Báo cáo tài chính hợp nhất và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/09/2026.

2.30 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	8.699.135.558	7.326.605.056
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	30.056.953.553	56.142.549.476
Tiền đang chuyển	-	362.000.000
Các khoản tương đương tiền (i)	100.000.000.000	81.768.495.211
	138.756.089.111	145.599.649.743

- (i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 100.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 2,1%/năm đến 6%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	72.495.632.000	72.495.632.000	-	71.241.683.335	71.241.683.335	-
Các khoản cho vay ngắn hạn (ii)	2.157.687.365.887	2.019.315.818.590	(138.371.547.297)	2.165.564.420.614	2.061.678.496.546	(103.885.924.068)
	<u>2.230.182.997.887</u>	<u>2.091.811.450.590</u>	<u>(138.371.547.297)</u>	<u>2.236.806.103.949</u>	<u>2.132.920.179.881</u>	<u>(103.885.924.068)</u>

- (i) Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026, khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 72.495.632.000 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.
- (ii) Các khoản cho vay ngắn hạn được phân loại lại theo thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	145.222.320.000	128.968.013.227	(16.254.306.773)	145.222.320.000	128.137.491.670	(17.084.828.330)
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	7.300.000.000	3.952.738.624	(3.347.261.376)	7.300.000.000	2.909.221.731	(4.390.778.269)
- Công ty CP Green Tea Islands	9.490.000.000	9.490.000.000	-	9.490.000.000	9.490.000.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	22.000.000.000	9.092.954.603	(12.907.045.397)	22.000.000.000	9.305.949.939	(12.694.050.061)
- Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	106.432.320.000	106.432.320.000	-	106.432.320.000	106.432.320.000	-
Đầu tư vào Công ty liên doanh	399.674.520.000	399.674.520.000	-	414.884.520.000	414.884.520.000	-
- Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh	11.854.000.000	11.854.000.000	-	27.064.000.000	27.064.000.000	-
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	215.220.520.000	215.220.520.000	-	215.220.520.000	215.220.520.000	-
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	172.600.000.000	172.600.000.000	-	172.600.000.000	172.600.000.000	-
Đầu tư vào Công ty liên kết	66.809.410.000	26.208.364.694	(40.601.045.306)	66.809.410.000	29.390.727.196	(37.418.682.804)
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	3.000.000.000	-	(3.000.000.000)	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	-	9.800.000.000	9.800.000.000	-
- Công ty CP 412	14.700.000.000	6.960.233.335	(7.739.766.665)	14.700.000.000	6.949.964.429	(7.750.035.571)
- Công ty CP 422	19.600.000.000	6.988.832.529	(12.611.167.471)	19.600.000.000	6.969.693.672	(12.630.306.328)
- 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	2.459.298.830	(3.650.111.170)	6.109.410.000	2.671.069.095	(3.438.340.905)
Các khoản đầu tư khác	287.066.233.000	275.685.000.000	(11.381.233.000)	287.066.233.000	277.566.233.000	(9.500.000.000)
- Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	-	(1.881.233.000)	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	-	229.500.000.000	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị (iii)	46.185.000.000	46.185.000.000	-	46.185.000.000	46.185.000.000	-
- 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)
	898.772.483.000	830.535.897.921	(68.236.585.079)	913.982.483.000	849.978.971.866	(64.003.511.134)

- (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 30/06/2026, 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 30/09/2026, 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.

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty 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

Đầu tư vào công ty liên doanh

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty liên kết	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty 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

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty CP 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 Thanh 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 Thanh Vinh, Nghệ An	49,00%	49,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP 499	230 Đường 7A, Khu phố 12, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	49,67%	49,67%	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 30/09/2026 như sau:

Tên công ty nhận	Nơi thành lập và hoạt	Tỷ lệ lợi	Tỷ lệ quyền	Hoạt động kinh doanh
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 (iii)	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.

10 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	940.204.262	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	698.617.965.050	-	678.300.748.765	-
Hàng hoá	18.563.705.849	-	17.556.598.664	-
	717.181.670.899	-	696.797.551.691	-

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	130.992.050.728	136.944.096.718
- Công trình Gói thầu số 4.6 - Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (2)	18.585.517.963	43.999.559.068
- Công trình Gói thầu số 4.7 - thi công sân đỗ cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (3)	31.844.107.729	12.589.837.469
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (4)	36.077.096.929	36.018.696.246
- Công trình khác	481.119.191.701	448.748.559.264
	698.617.965.050	678.300.748.765

Tại thời điểm 30/09/2026, giá trị các công trình xây lắp dở dang của Tập đoàn là giá trị khối lượng xây lắp đã hoàn thành nghiệm thu với các nhà thầu phụ và sẽ thực hiện nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, không có công trình tồn đọng và có dấu hiệu tổn thất.

(1) Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1A ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn CIENCO4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ VND, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, phần việc của CIENCO4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vây, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.

(2) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 23098/LT/ACV - ACC - Trường Sơn - Vinaconex - Vinadic - Cienco4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng, lắp đặt và lập thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đường cất 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 cất hạ cánh, đang trong quá trình nghiệm thu quyết toán khối lượng công việc hoàn thành.

(3) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 24092/LT/ACV - ACC - TS - VINACONEX - VINADIC - CIENCO4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không

Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 6.267,99 tỷ VND. Đến ngày 30/09/2026, các hạng mục chính của gói thầu 4.7 cơ bản đã hoàn thành.

- (4) Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05 m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Tập đoàn đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

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

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

Tại thời điểm 30/09/2026 chi phí đã tập hợp bao gồm các chi phí khảo sát, lập báo cáo, thẩm định thiết kế, các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Long Sơn 1B, Long Sơn 3. Sau khi hoàn tất thủ tục và hoàn thành giải phóng mặt bằng 100%, Tập đoàn sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và ghi nhận doanh thu theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh.

26 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2026 VND	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2025 VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.729.057.250.929	1.983.283.238.096
Doanh thu bán hàng	112.188.457.175	8.493.174.504
Doanh thu cung cấp dịch vụ	147.081.477.116	165.758.215.363
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	111.209.018.253	127.021.054.418
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	4.297.891.076	5.895.726.304
- <i>Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	31.574.567.787	32.841.434.641
Doanh thu khác	874.965.942	-
	1.989.202.151.162	2.157.534.627.963

27 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2026 VND	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2025 VND
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	1.544.946.733.062	1.800.789.295.992
Giá vốn của hàng hóa đã bán	111.070.905.733	8.218.985.987
Giá vốn của dịch vụ	88.902.743.195	96.134.471.773
- <i>Giá vốn của hoạt động thu phí BOT</i>	76.214.073.066	80.679.125.249
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị</i>	932.227.396	1.745.470.440
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	11.756.442.733	13.709.876.084
Giá vốn khác	643.785.945	-
	1.745.564.167.935	1.905.142.753.752

28 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	40.752.821.456	38.995.741.720
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.550.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	46.414.740
	40.752.821.456	50.592.156.460

29 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	103.199.105.707	93.810.836.504
Phí bảo lãnh các loại	11.547.223.509	28.526.987.603
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	4.233.073.945	3.296.418.290
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	-
	118.979.403.161	125.634.242.397

30 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.043.345.841	-
Chi phí nhân công	28.288.272.952	27.537.471.735
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	180.361.577	363.872.113
Chi phí khấu hao tài sản cố định	6.311.801.617	3.678.116.596
Thuế, phí và lệ phí	645.657.415	70.099.675
Chi phí dự phòng nợ phải thu khó đòi	35.753.079.549	16.886.557.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.665.679.453	4.798.193.385
Chi phí khác bằng tiền	13.730.176.756	14.211.302.333
	89.618.375.160	67.545.613.323

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 27 tháng 10 năm 2026