

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

(đã được soát xét)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét	06 - 54
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	06 - 08
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	12 - 54

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 giữa niên độ của Tập đoàn cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026.

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, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban kiểm soát của Tập đoàn trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

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

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

Ban kiểm soát

Bà Đào Thị Thanh Mai	Trưởng ban
Ông Phạm Văn Hiếu	Thành viên
Bà Phan Thị Liên	Thành viên

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

Chúng tôi cam kết rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Cam kết khác

Chúng tôi cam kết rằng Tập đoàn đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Tuấn Huỳnh

Tổng Giám đốc

Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 ("Tập đoàn") được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 54, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không 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 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tập đoàn cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như trình bày tại Thuyết minh số 4b, mục (i): Ngày 03/04/2026, Chính phủ đã ban hành chính thức Nghị định số 122/2026/NĐ-CP 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). Hiện nay, Tập đoàn và doanh nghiệp dự án (Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới) đang trong quá trình phối hợp hoàn thiện các thủ tục để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án Nhà nước thanh toán chi phí bồi thường, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau khi được Nhà nước thực hiện bồi thường, 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 kết luận soát xét chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Phạm Anh Tuấn

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0777-2023-002-1

Hà Nội, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.127.334.641.151	5.075.800.313.677
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	112.723.505.862	145.599.649.743
111	1. Tiền		67.545.868.876	63.831.154.532
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.177.636.986	81.768.495.211
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.145.946.630.010	2.132.920.179.881
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		2.273.894.933.988	2.236.806.103.949
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		(127.948.303.978)	(103.885.924.068)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.000.658.769.527	2.078.355.428.607
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	997.067.103.277	1.075.004.953.972
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	572.741.108.657	587.004.695.368
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	437.097.518.006	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	9	843.035.151.003	696.797.551.691
141	1. Hàng tồn kho		843.035.151.003	696.797.551.691
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		24.970.584.749	22.127.503.755
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	10	2.395.891.309	3.026.396.907
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		19.480.090.243	16.006.503.651
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.094.603.197	3.094.603.197

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		4.233.602.588.736	4.254.203.382.617
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		28.921.718.337	27.652.566.817
215	1. Phải thu dài hạn khác	7	28.921.718.337	27.652.566.817
220	II. Tài sản cố định		2.077.664.364.006	2.101.251.339.188
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.001.072.452.455	2.017.486.038.373
222	- Nguyên giá		3.350.907.230.461	3.332.490.135.259
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.349.834.778.006)	(1.315.004.096.886)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	12	66.062.678.735	73.217.763.180
225	- Nguyên giá		94.429.227.095	104.945.638.141
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28.366.548.360)	(31.727.874.961)
227	3. Tài sản cố định vô hình	13	10.529.232.816	10.547.537.635
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.289.349.312)	(2.271.044.493)
240	III. Bất động sản đầu tư	14	115.664.706.229	117.359.592.635
241	- Nguyên giá		152.637.779.191	152.637.779.191
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(36.973.072.962)	(35.278.186.556)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	15	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		1.177.507.469.032	1.154.652.478.900
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	10	1.177.507.469.032	1.154.652.478.900
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.360.937.229.887	9.330.003.696.294

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.114.983.231.421	5.108.452.516.930
310	I. Nợ ngắn hạn		3.123.193.260.440	3.049.818.577.831
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16	774.375.137.860	814.410.245.544
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17	738.317.822.897	550.687.204.934
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	14.761.138.945	35.435.717.377
315	4. Phải trả người lao động		18.080.679.320	17.822.348.559
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	430.139.504.143	415.810.327.878
319	6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	16.582.703.372	16.783.395.674
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	92.529.829.260	104.123.684.662
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	1.013.542.814.727	1.085.602.723.287
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		24.863.629.916	9.142.929.916
330	II. Nợ dài hạn		1.991.789.970.981	2.058.633.939.099
331	1. Phải trả người bán dài hạn	16	120.262.524.624	153.076.610.829
337	2. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	1.646.686.482	2.651.911.462
338	3. Phải trả dài hạn khác	21	21.222.536.442	19.886.237.300
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	22	1.848.658.223.433	1.883.019.179.508
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	23	4.245.953.998.466	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		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		645.161.278.167	620.758.459.065
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		601.758.459.065	483.470.632.512
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		43.402.819.102	137.287.826.553
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.360.937.229.887	9.330.003.696.294

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25	1.190.249.544.883	1.484.828.994.485
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.190.249.544.883	1.484.828.994.485
11	3. Giá vốn hàng bán	26	1.022.334.733.827	1.333.360.861.904
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		167.914.811.056	151.468.132.581
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	27	27.210.188.628	39.919.813.774
23	6. Chi phí tài chính	28	79.366.730.482	89.865.653.860
24	Trong đó: Chi phí đi vay		67.668.846.472	63.528.022.774
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	62.254.799.560	53.008.660.719
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.503.469.642	48.513.631.776
31	9. Thu nhập khác	30	2.950.215.066	15.202.380.932
32	10. Chi phí khác	31	883.533.425	1.366.642.800
40	11. Lợi nhuận khác		2.066.681.641	13.835.738.132
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		55.570.151.283	62.349.369.908
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	32	12.167.332.181	10.172.428.140
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>43.402.819.102</u>	<u>52.176.941.768</u>


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		55.570.151.283	62.349.369.908
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		43.208.433.702	43.757.400.319
03	- Các khoản dự phòng		29.562.910.174	20.182.975.776
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		5.229.895	(45.809.224)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính		(27.506.014.781)	(41.325.591.509)
06	- Chi phí đi vay		67.668.846.472	63.528.022.774
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		168.509.556.745	148.446.368.044
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		73.059.097.954	241.570.410.448
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(146.237.599.312)	29.735.013.844
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả		117.339.198.108	(392.109.991.220)
12	- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ		(22.224.484.534)	(35.064.827.595)
14	- Chi phí đi vay đã trả		(67.408.736.633)	(63.484.615.355)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.535.761.002)	(38.030.000.000)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.279.300.000)	(1.161.085.185)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		87.221.971.326	(110.098.727.019)
	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		(15.173.574.072)	(4.926.902.370)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		10.543.203.994	10.896.919.567
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(47.934.722.002)	(246.457.430.602)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		12.911.169.961	158.226.184.825
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		25.076.293.992	46.044.103.740
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		632.371.873	(44.002.124.840)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		614.244.120.838	733.589.601.091
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(718.648.764.519)	(688.418.265.636)
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(16.320.613.504)	(19.563.338.036)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(120.725.257.185)	25.607.997.419

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026
(Theo phương pháp gián tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(32.870.913.986)	(128.492.854.440)
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		(5.229.895)	45.809.224
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	<u>112.723.505.862</u>	<u>89.679.800.314</u>


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026

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 06 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 Tuyển tránh thành phố Vinh	Số 2, đường Nguyễn Du, Phường Trường Vinh, Nghệ An	Quản lý và vận hành Tuyển tránh thành phố Vinh
Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 - Trung tâm Thí nghiệm CIENCO4	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, 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. Chi tiết về việc phân loại lại các số liệu so sánh được trình bày tại Thuyết minh 38 của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này.

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

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

- | | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 42 năm |
| - 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 06 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 30/06/2026 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 30/06/2026.

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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Tiền mặt	6.299.418.607	7.326.605.056
Tiền gửi không kỳ hạn	61.246.450.269	56.142.549.476
Tiền đang chuyển	-	362.000.000
Các khoản tương đương tiền	45.177.636.986	81.768.495.211
	112.723.505.862	145.599.649.743

Thông tin chi tiết về các khoản tiền gửi không kỳ hạn và các khoản tương đương tiền tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	<u>Loại tiền</u>	<u>Kỳ hạn</u>	<u>Lãi suất năm</u>	<u>Giá trị</u> VND
Tiền gửi không kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Không kỳ hạn	0,1%	40.121.416.840
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội	VND	Không kỳ hạn	0,1%	10.900.664.486
- Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh	VND	Không kỳ hạn	0,4%	7.799.843.910
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	USD	Không kỳ hạn	0%	2.599.948
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	USD	Không kỳ hạn	0%	2.068.182
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	JPY	Không kỳ hạn	0%	4.133.316
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	EUR	Không kỳ hạn	0,3%	62.176.017
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	JPY	Không kỳ hạn	0%	47.165.507
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	EUR	Không kỳ hạn	0%	193.257
- Các ngân hàng khác	VND	Không kỳ hạn	0,01% - 0,5%	2.306.188.806
				61.246.450.269
Các khoản tương đương tiền				
Tiền gửi có kỳ hạn				
- Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	Từ 01 tháng đến 03 tháng	4,75%	45.177.636.986
				45.177.636.986

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	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
Đầu tư ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	116.207.568.101	116.207.568.101	-	71.241.683.335	71.241.683.335	-
Cho vay	2.157.687.365.887	2.029.739.061.909	(127.948.303.978)	2.165.564.420.614	2.061.678.496.546	(103.885.924.068)
	<u>2.273.894.933.988</u>	<u>2.145.946.630.010</u>	<u>(127.948.303.978)</u>	<u>2.236.806.103.949</u>	<u>2.132.920.179.881</u>	<u>(103.885.924.068)</u>

Thông tin chi tiết về các đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Kỳ hạn	Lãi suất năm	Giá trị VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	VND	6 tháng - 12 tháng	Từ 3,40% đến 6,00%	88.623.384.769
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	6 tháng	3,40%	27.260.537.808
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lọc Phát Việt Nam	VND	36 tháng	4,70%	323.645.524
				<u>116.207.568.101</u>

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn là cho vay tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn cho vay (i)	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan						1.005.572.215.454	1.000.807.591.261
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	62.521.605.470	64.069.673.919
- Công ty CP 499	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	49.297.210.957	45.139.808.746
- Công ty CP 422	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	52.468.909.189	53.125.328.412
- Công ty CP 412	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	74.753.350.633	73.318.236.946
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	26.029.342.120	26.015.902.120
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	17.227.942.639	16.267.786.672
- Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	447.485.901	447.485.901
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	717.691.717.899	717.441.717.899
- Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	270.330.000	117.330.000
- Công ty CP Green Tea ISLANDS	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	4.864.320.646	4.864.320.646

	Loại tiền	Mục đích vay	Lãi suất	Thời hạn cho vay (i)	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên khác						1.152.115.150.433	1.164.756.829.353
- Công ty CP 482	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	80.207.933.034	80.207.933.034
- Công Ty CP Xây Dựng và Thương Mại 423	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	58.917.452.444	58.909.454.373
- Công ty CP Dịch vụ DSTATION	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng số dư tiền và chứng khoán có trên tài khoản chứng khoán	763.872.958.904	763.552.964.384
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	91.535.353.300	91.535.353.300
- Các đối tượng khác	VND	Bổ sung vốn lưu động	Xác định cụ thể tại thời điểm nhận nợ	12 tháng	Đảm bảo bằng giá trị sản lượng thi công	157.581.452.751	170.551.124.262
						<u>2.157.687.365.887</u>	<u>2.165.564.420.614</u>

(i) Thời hạn cho vay được tự động gia hạn tại thời điểm kết thúc kỳ hạn.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Cuối kỳ			Đầu năm		
	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 (i)	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 CP 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. Ngày 03/04/2026, Chính phủ đã ban hành chính thức Nghị định số 122/2026/NĐ-CP 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). Hiện nay, Tập đoàn và doanh nghiệp dự án (Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới) đang trong quá trình phối hợp hoàn thiện các thủ tục để trình cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án Nhà nước thanh toán chi phí bồi thường, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau khi được Nhà nước thực hiện bồi thường, 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 4a).
- (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 đã hoàn thành và chính thức đi vào thu phí hoàn vốn dự án từ ngày 05/01/2025, với tổng thời gian thu phí và vận hành khai thác là 16 năm 06 tháng 08 ngày. Dự án hiện chưa có phương án phân chia lợi nhuận, hoàn vốn cụ thể.

- (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 30/06/2026, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư tại ngày 30 tháng 06 năm 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 con				
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	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, Tp. Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Sản xuất và kinh doanh Vật tư, thiết bị giáo dục

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, Tp. 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, Tp. Hồ Chí Minh	34,00%	34,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	49,67%	49,67%	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	Tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	14,53%	14,53%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	Xóm Thượng Khê, xã Hưng Nguyên, Nghệ An	15,00%	15,00%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	Cảng Hàng không Quảng Trị, thôn Lâm Xuân, xã Cửa Việt, Quảng Trị	15,00%	15,00%	Vận tải hành khách hàng không
Công ty CP 414	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty CP 407	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

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

5 PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	78.601.093.372	-	74.564.911.467	-
Công ty CP 412	11.625.201.069	-	6.152.073.383	-
Công ty CP 422	39.435.882.443	-	37.400.099.049	-
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	-	16.241.955.500	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	1.009.623.419	-	867.966.760	-
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	604.485.470	-	604.485.470	-
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	6.459.085.875	-	10.073.471.709	-
Bên khác	918.466.009.905	(5.373.758.439)	1.000.440.042.505	(4.106.302.120)
Ban quản lý Đường sắt Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	392.511.403.171	-	419.029.667.275	-
Ban Quản lý dự án Mỹ Thuận	50.804.577.986	-	54.523.011.380	-
Các khách hàng khác	475.150.028.748	(5.373.758.439)	526.887.363.850	(4.106.302.120)
	997.067.103.277	(5.373.758.439)	1.075.004.953.972	(4.106.302.120)

6 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
Bên liên quan	278.831.925.260	-	282.280.439.704	-
Công ty CP 499	15.190.206.711	-	20.411.467.069	-
Công ty CP 422	25.811.642.924	-	25.140.672.924	-
Công ty CP 412	8.859.461.219	-	11.105.033.197	-
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	1.123.429.715	-	1.119.429.715	-
Công ty CP New Link	213.113.095.055	-	209.770.209.663	-
Công ty CP Đầu tư Cienco4 Land	74.565.000	-	74.102.500	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	13.756.790.635	-	13.756.790.635	-
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	273.359.001	-	273.359.001	-
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	629.375.000	-	629.375.000	-
Bên khác	293.909.183.397	(873.201.974)	304.724.255.664	(873.201.974)
Công ty CP Xây dựng và Vận tải Hải Phong	32.727.928.650	-	37.392.963.050	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Thương mại SIC	886.599.748	-	8.541.149.086	-
Các người bán khác	260.294.654.999	(873.201.974)	258.790.143.528	(873.201.974)
	572.741.108.657	(873.201.974)	587.004.695.368	(873.201.974)

7 PHẢI THU KHÁC

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá trị dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về tạm ứng	218.498.986.680	-	189.504.991.603	-
Ký cược, ký quỹ	4.345.713.374	-	5.759.002.986	-
Phải thu khác	214.252.817.952	-	226.061.288.772	-
- 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 phường Thái Hòa	14.153.209.978	-	14.153.209.978	-
- Các khoản phải thu khác	23.948.487.600	-	35.756.958.420	-
	437.097.518.006	-	421.325.283.361	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	28.921.718.337	-	27.652.566.817	-
	28.921.718.337	-	27.652.566.817	-

7 PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
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.

8 NỢ XẤU

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

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.522.662.482	1.148.904.043	6.522.662.482	2.416.360.362
- Công ty CP 482	4.224.854.397	-	4.224.854.397	1.267.456.319
- Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	2.297.808.085	1.148.904.043	2.297.808.085	1.148.904.043
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	175.688.674.925	47.740.370.947	175.688.674.925	71.802.750.857
- Công ty CP 482	80.207.933.034	-	80.207.933.034	24.062.379.910
- Công ty TNHH Xuất nhập khẩu & Dịch vụ Tổng hợp Nhật Minh	91.535.353.300	45.767.676.651	91.535.353.300	45.767.676.651
- Công ty CP Thương mại Đầu tư & Xây dựng 424	3.945.388.591	1.972.694.296	3.945.388.591	1.972.694.296
Trả trước cho người bán ngắn hạn	962.971.699	89.769.725	962.971.699	89.769.725
- Phòng thí nghiệm trọng điểm đường bộ 1	188.210.000	-	188.210.000	-
- Các đối tượng khác	774.761.699	89.769.725	774.761.699	89.769.725
	183.174.309.106	48.979.044.715	183.174.309.106	74.308.880.944

9 HÀNG TỒN KHO

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.577.077.994	-	940.204.262	-
Công cụ, dụng cụ	185.185.185	-	-	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	822.716.289.160	-	678.300.748.765	-
Hàng hoá	17.556.598.664	-	17.556.598.664	-
	843.035.151.003	-	696.797.551.691	-

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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	130.992.050.728	136.944.096.718
- Gói thầu XL03: Thi công đường CHC Cảng hàng không Quảng Trị (2)	158.146.993.287	45.636.398.431
- Gói thầu NS.01.02 Dự án Đầu tư Xây dựng Đường vành đai 4 (3)	62.297.483.270	1.106.775.917
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (4)	37.061.142.169	36.018.696.246
- Công trình khác	434.218.619.706	458.594.781.453
	822.716.289.160	678.300.748.765

Tại thời điểm 30/06/2026, 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 Sumitomo 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 59B /2025/HĐTCXD/CHKQT – CIENCO4 giữa Công ty TNHH Cảng Hàng không Quảng Trị và Công ty CP Tập đoàn Cienco4 về việc thi công xây dựng đường CHC, đường lãn, hệ thống thoát nước khu bay, đường giao thông nội bộ và đường vành đai đầu tư xây dựng thuộc Dự án thành phần 2 - Xây dựng cảng hàng không thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quảng Trị, tỉnh Quảng Trị theo phương thức đối tác công tư (PPP). Tổng giá trị hợp đồng là 822.991.633.200 VND. Đến ngày 30/06/2026, các hạng mục công trình của dự án vẫn đang trong quá trình thi công và nghiệm thu.
- (3) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 3112/2025/HĐ.XL-NS.01.02 giữa Công ty Công ty CP Đường Cao tốc Vành đai 4 Hà Nội và Liên danh nhà thầu thi công XL-NS01.02 bao gồm các thành viên Công ty CP 471, Công ty CP Tập đoàn Cienco4, Tổng Công ty 319 Bộ quốc phòng, Công ty CP Đầu tư và xây dựng số 18, Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Xây dựng Thiên Hoàng về việc thi công xây lắp đoạn Km37 + 180 - Km50+076,76 (Bao gồm khảo sát, TKBVTC) thuộc Dự án thành phần 3: Đầu tư xây dựng đường cao tốc theo phương thức đối tác công tư thuộc dự án đầu tư xây dựng đường vành đai 4 - Vùng Thủ đô Hà Nội. Tổng giá trị hợp đồng là 3.381 tỷ VND. Đến ngày 30/06/2026, các hạng mục công trình của dự án vẫn đang trong quá trình thi công và nghiệm thu.

- (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 phường 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 phường 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, Sở Nông nghiệp và Môi trường đã có giấy mời các bên tham gia bàn giao đất thực địa. Cho đến ngày phát hành báo cáo này, các bên đã hoàn thành giao nhận các thửa đất, tờ bản đồ thuộc phường Thái Hoà, tỉnh Nghệ An cho Công ty để thực hiện dự án khu đô thị Long Sơn 1.

Tại thời điểm 30/06/2026, 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.

10 CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Chi phí mua bảo hiểm	905.229.611	981.675.762
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.467.883.368	1.923.471.145
Tiền thuê kho	12.000.000	108.000.000
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	10.778.330	13.250.000
	2.395.891.309	3.026.396.907
b) Dài hạn		
Công cụ dụng cụ xuất dùng	186.924.713	304.154.000
Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh (i)	1.086.003.160.839	1.045.533.138.394
Chi phí sửa chữa lớn (ii)	56.225.138.873	71.652.994.899
Chi phí thuê văn phòng, trụ sở (iii)	27.250.803.769	28.042.710.643
Chi phí vật tư xuất phục vụ các đội thi công công trình	4.545.828.550	6.238.982.542
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	3.295.612.288	2.880.498.422
	1.177.507.469.032	1.154.652.478.900

(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 năm - 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 24b).

11 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Cộng VND
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	3.082.929.013.178	185.655.309.186	61.062.211.555	2.554.911.968	288.689.372	3.332.490.135.259
Mua trong kỳ	-	6.965.438.317	8.208.135.757	-	-	15.173.574.074
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	7.991.597.161	15.456.573.130	-	-	23.448.170.291
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.880.720.716)	(689.441.659)	-	-	(3.570.162.375)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(8.287.004.568)	(8.347.482.220)	-	-	(16.634.486.788)
Số dư cuối kỳ	3.082.929.013.178	189.444.619.380	75.689.996.563	2.554.911.968	288.689.372	3.350.907.230.461
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 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
Khấu hao trong kỳ	24.045.417.201	4.745.190.395	4.243.242.291	2.233.017	-	33.036.082.904
Tăng do mua lại TSCĐ thuê tài chính	-	2.973.888.729	8.846.597.447	-	-	11.820.486.176
Thanh lý, nhượng bán	-	(1.984.236.908)	(689.441.659)	-	-	(2.673.678.567)
Bán và thuê lại TSCĐ thuê tài chính	-	(2.919.803.353)	(4.432.406.040)	-	-	(7.352.209.393)
Số dư cuối kỳ	1.114.547.868.445	169.209.831.668	63.233.476.554	2.554.911.968	288.689.371	1.349.834.778.006
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	1.992.426.561.934	19.260.516.381	5.796.727.040	2.233.017	1	2.017.486.038.373
Tại ngày cuối kỳ	1.968.381.144.733	20.234.787.712	12.456.520.009	-	1	2.001.072.452.455

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày cuối kỳ là 29.714.351.811 VND (tại ngày đầu năm là 32.714.351.811 VND).

Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 211.613.637.533 VND (tại ngày đầu năm là 196.168.490.623 VND).

Thông tin về các tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Tình hình sử dụng	Nguyên giá VND	Giá trị còn lại VND
Tài sản hình thành từ dự án BOT - Đoạn QL 1A Bến Thủy - Hà Tĩnh	Chi nhánh BOT tuyến tránh TP Vinh	Đang sử dụng	1.545.437.614.916	1.062.506.493.308
Tài sản hình thành từ dự án BOT - Cầu Yên Xuân	Chi nhánh BOT tuyến tránh TP Vinh	Đang sử dụng	522.600.242.738	377.211.508.643
Tài sản hình thành từ dự án BOT - tuyến tránh Vinh (cầu và đường tuyến tránh Vinh)	Chi nhánh BOT tuyến tránh TP Vinh	Đang sử dụng	341.845.095.359	105.097.263.908
Nhà làm việc 29 Quang Trung	Chi nhánh BOT tuyến tránh TP Vinh	Đang sử dụng	19.157.129.091	-
Văn phòng đại diện Hà Nội	Văn phòng Tập đoàn	Đang sử dụng	15.279.684.000	-
Hàng rào, đường nội hạt, hệ thống thoát nước thuộc Hạt quản lý TTV	Chi nhánh BOT tuyến tránh TP Vinh	Đang sử dụng	14.284.310.872	10.949.184.230

12 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	61.102.081.445	43.843.556.696	104.945.638.141
Thuê tài chính trong kỳ	7.105.429.407	5.826.329.838	12.931.759.245
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(11.013.092.615)	(12.435.077.676)	(23.448.170.291)
Số dư cuối kỳ	57.194.418.237	37.234.808.858	94.429.227.095
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	12.509.669.874	19.218.205.087	31.727.874.961
Khấu hao trong kỳ	5.017.415.209	3.441.744.364	8.459.159.573
Mua lại TSCĐ thuê tài chính	(4.547.584.279)	(7.272.901.895)	(11.820.486.174)
Số dư cuối kỳ	12.979.500.804	15.387.047.556	28.366.548.360
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	48.592.411.571	24.625.351.609	73.217.763.180
Tại ngày cuối kỳ	44.214.917.433	21.847.761.302	66.062.678.735

Thông tin về các tài sản cố định thuê tài chính có giá trị lớn của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Tên tài sản	Bộ phận sử dụng	Bên cho thuê	Thời hạn thuê	Tình hình sử dụng	Nguyên giá	Giá trị còn lại
					VND	VND
Máy rải bê tông nhựa nóng DYNAPAC	Văn phòng Tập đoàn	Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	8 năm	Sử dụng bình thường	7.545.000.000	5.391.315.925
Máy chà mặt bê tông và cắt tạo rãnh PC1504	Văn phòng Tập đoàn	Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	5 năm	Sử dụng bình thường	6.802.000.000	5.944.192.222

13 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất (i)	Phần mềm quản lý	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Số dư cuối kỳ	12.288.582.128	530.000.000	12.818.582.128
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	1.741.044.493	530.000.000	2.271.044.493
Khấu hao trong kỳ	18.304.819	-	18.304.819
Số dư cuối kỳ	1.759.349.312	530.000.000	2.289.349.312
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	10.547.537.635	-	10.547.537.635
Tại ngày cuối kỳ	10.529.232.816	-	10.529.232.816

- (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.

Nguyên giá của tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày cuối kỳ là 530.000.000 VND (tại ngày đầu năm là 530.000.000 VND).

14 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà (i)	Tài sản khác	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Số dư cuối kỳ	143.217.901.288	9.419.877.903	152.637.779.191
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	25.858.308.653	9.419.877.903	35.278.186.556
Khấu hao trong kỳ	1.694.886.406	-	1.694.886.406
Số dư cuối kỳ	27.553.195.059	9.419.877.903	36.973.072.962
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	117.359.592.635	-	117.359.592.635
Tại ngày cuối kỳ	115.664.706.229	-	115.664.706.229

- (i) Giá trị Nhà thuộc Bất động sản đầu tư là cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, bàn giao đưa vào sử dụng với mục đích cho thuê từ ngày 12/03/2018 theo Quyết định số 2271/TĐ-QĐ ngày 10/03/2018 của Tổng Giám đốc Tập đoàn.

- Giá trị còn lại cuối kỳ của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay là 115.664.706.229 VND;
- Trong kỳ, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 15.641.019.387 VND;
- Các khoản tiền cho thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày tại Thuyết minh số 24a.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30/06/2026. 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.

15 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	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	3.117.790.096	3.117.790.096
- Công trình khác	190.643.115	190.643.115	190.643.115	190.643.115
	3.308.433.211	3.308.433.211	3.308.433.211	3.308.433.211

16 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	73.588.323.871	77.521.736.483
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	18.620.719.166	18.620.719.166
Công ty CP 499	3.444.206.835	3.305.317.946
Công ty CP 422	15.759.935.771	16.146.299.312
Công ty CP 412	8.227.087.268	6.607.923.472
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	10.846.289.243	14.774.819.610
Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319	1.441.910.933	1.441.910.933
Công ty CP Xây dựng Dũng Hưng	2.862.411.096	3.092.971.471
Công ty CP New Link	4.329.420.626	2.565.368.771
Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải	1.382.751.210	1.382.751.210
Công ty CP Đầu tư CIENCO4 LAND	6.673.395.523	9.583.458.392
Công ty CP Thiết bị Giáo dục 2	196.200	196.200
Bên khác	821.049.338.613	889.965.119.890
Công ty CP 479	112.162.544.141	112.162.544.141
Công ty CP 208	20.667.710.097	20.667.710.097
Công ty CP 471	23.412.363.747	34.876.248.752
Các đối tượng khác	664.806.720.628	722.258.616.900
	894.637.662.484	967.486.856.373
Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán		
Phải trả người bán ngắn hạn	774.375.137.860	814.410.245.544
Phải trả người bán dài hạn	120.262.524.624	153.076.610.829
	894.637.662.484	967.486.856.373

17 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan	10.728.212.908	10.728.212.908
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới	10.728.212.908	10.728.212.908
Bên khác	727.589.609.989	539.958.992.026
Công ty TNHH Xây dựng Sumitomo Mitsui	147.764.644.372	147.764.644.372
Công ty CP Đường cao tốc Vành đai 4 Hà Nội	253.253.289.756	-
Các đối tượng khác	326.571.675.861	392.194.347.654
	738.317.822.897	550.687.204.934

18 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC NGẮN HẠN

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải thu cuối kỳ	Số phải nộp cuối kỳ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	603.417.391	2.094.887.119	6.953.223.854	7.029.691.500	603.417.391	2.018.419.473
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	32.534.762.051	12.167.332.181	32.535.761.002	-	12.166.333.230
Thuế thu nhập cá nhân	-	789.005.249	1.453.636.595	1.683.318.560	-	559.323.284
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	17.062.958	551.042.511	551.042.511	-	17.062.958
Các loại thuế khác	2.491.185.806	-	496.800	496.800	2.491.185.806	-
Các khoản phí, lệ phí và phải nộp khác	-	-	147.468.038	147.468.038	-	-
	3.094.603.197	35.435.717.377	21.273.199.979	41.947.778.411	3.094.603.197	14.761.138.945

Quyết toán thuế của Tập đoàn 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.

19 CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Chi phí lãi vay	6.662.030.948	6.401.921.109
Chi phí phải trả thầu phụ do khối lượng đã hoàn thành	423.455.713.935	409.408.406.769
(i)		
Chi phí phải trả khác	21.759.260	-
	430.139.504.143	415.810.327.878

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 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	19.864.823.072	21.485.662.824
- Công trình dự án nâng cấp mở rộng tuyến tỉnh lộ 1B	33.671.397.846	-
- 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	132.986.411.426	141.202.723.164
- Các công trình khác	183.282.886.819	193.069.826.009
	423.455.713.935	409.408.406.769

20 DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng	13.357.683.700	11.247.678.645
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	1.026.972.159	1.360.698.607
Phí quản lý dự án	2.198.047.513	4.175.018.422
	16.582.703.372	16.783.395.674
b) Dài hạn		
Doanh thu từ bán và thuê lại Tài sản thuê tài chính	1.646.686.482	2.651.911.462
	1.646.686.482	2.651.911.462

21 PHẢI TRẢ KHÁC

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	404.690.820	433.770.906
Bảo hiểm xã hội	156.588.827	116.772.636
Bảo hiểm y tế	73.004.906	73.400.887
Bảo hiểm thất nghiệp	29.635.441	31.193.418
Phải trả về cổ phần hoá	2.571.776.894	2.571.776.894
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	78.705.770.399	79.088.669.313
Phải trả về tạm ứng	664.855.765	1.371.560.283
Các khoản phải trả, phải nộp khác	9.923.506.208	20.436.540.325
- 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
- Phải trả, phải nộp khác	4.446.044.812	14.959.078.929
	92.529.829.260	104.123.684.662
b) Dài hạn		
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	21.222.536.442	19.886.237.300
	21.222.536.442	19.886.237.300

- (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, phường 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	58.835.625.000
	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	247.611.572.135

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 247.611.572.135 VND. Tại thời điểm 30/06/2026, số dư còn lại của các khoản tiền đặt cọc theo hợp đồng là 55.851.031.515 VND (là số tiền đặt cọc chuyển nhượng của Dự án Long Sơn 1B và Long Sơn 3).

22 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đầu năm VND	Trong kỳ		Cuối kỳ VND
		Tăng VND	Giảm VND	
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngắn hạn (i)	1.000.477.391.361	614.244.120.838	686.454.743.700	928.266.768.499
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	85.125.331.926	47.702.191.800	47.551.477.498	85.276.046.228
	1.085.602.723.287	661.946.312.638	734.006.221.198	1.013.542.814.727
b) Vay dài hạn (ii)				
Vay dài hạn	1.919.775.271.850	-	32.194.020.819	1.887.581.251.031
Nợ thuê tài chính dài hạn	48.369.239.584	14.304.392.550	16.320.613.504	46.353.018.630
	1.968.144.511.434	14.304.392.550	48.514.634.323	1.933.934.269.661
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng	(85.125.331.926)	(47.702.191.800)	(47.551.477.498)	(85.276.046.228)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	1.883.019.179.508			1.848.658.223.433

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Bên liên quan						
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	10.168.912.658	7.188.547.676
Bên khác					918.097.855.841	993.288.843.685
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 bằng TSCĐ (1)	719.662.440.990	794.314.711.137
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 bằng TSCĐ (1)	111.288.370.713	139.960.455.467
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	3,5%/ năm	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	5.000.000.000	-
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 bằng TSCĐ (1)	29.725.421.068	47.453.095.251
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 bằng TSCĐ (1)	34.426.285.456	-
Vay đối tượng khác	VND	Theo từng thời kỳ	Bổ sung vốn sản xuất kinh doanh	Tín chấp	17.995.337.614	11.560.581.830
					928.266.768.499	1.000.477.391.361

(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 phải trả về thuê tài chính dài hạn như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ	Đầu năm
						VND	VND
Vay dài hạn							
Bên khác							
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	1.887.581.251.031 1.816.115.215.326	1.919.775.271.850 1.839.215.215.326
Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh - Chi nhánh Hà Nội							
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	Tái tài trợ và bù đắp nguồn vốn đầu tư của Công ty tại Dự án 180 Minh Khai, phường Xuân Hoà, TP. Hồ Chí Minh	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	71.466.035.705 66.200.000.000	80.560.056.524 75.200.000.000
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	Cho vay đầu tư máy móc, thiết bị phục vụ hoạt động kinh doanh		5.266.035.705	5.360.056.524

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Nợ phải trả về thuê tài chính dài hạn							
Bên khác						46.353.018.630	48.369.239.584
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 1.308.600.000 VND	-	279.756.809
Công ty Cho thuê Tài Chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 708.200.000 VND	7.122.297.990	9.892.518.906
Công ty cho thuê tài chính TNHH BIDV - SUMI trust - Chi nhánh Hà Nội	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 174.000.000 VND	541.333.404	1.157.066.770
Công ty TNHH Cho thuê tài chính Quốc tế Việt Nam	VND	Theo lãi suất từng thời kỳ	Quy định theo từng hợp đồng	Phục vụ mua sắm thiết bị	Ký quỹ đảm bảo số tiền là 10.479.018.000 VND	38.689.387.236	37.039.897.099
						1.933.934.269.661	1.968.144.511.434
Khoản đến hạn trả trong 12 tháng						(85.276.046.228)	(85.125.331.926)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng						1.848.658.223.433	1.883.019.179.508

23 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	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	488.470.632.512	4.089.263.352.811
Lãi trong kỳ trước	-	-	-	52.176.941.768	52.176.941.768
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Số dư cuối kỳ trước	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	535.647.574.280	4.136.440.294.579
Số dư đầu năm nay	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	620.758.459.065	4.221.551.179.364
Lãi trong kỳ này	-	-	-	43.402.819.102	43.402.819.102
Trích quỹ khen thưởng	-	-	-	(19.000.000.000)	(19.000.000.000)
Số dư cuối kỳ này	3.573.007.540.000	17.128.980.995	10.656.199.304	645.161.278.167	4.245.953.998.466

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 04 năm 2026, Tập đoàn công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2025 như sau:

	Số tiền VND
Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến 31/12/2025 trên BCTC hợp nhất	393.970.599.777
Trích quỹ khen thưởng	19.000.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối còn lại	374.970.599.777

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Công ty CP Xây dựng Dững Hưng	170.952.130.000	4,78	170.952.130.000	4,78
Công ty CP New Link	370.647.790.000	10,37	370.647.790.000	10,37
Các cổ đông khác	3.031.407.620.000	84,85	3.031.407.620.000	84,85
	3.573.007.540.000	100	3.573.007.540.000	100

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
- Vốn góp cuối kỳ	3.573.007.540.000	3.573.007.540.000

d) Cổ phiếu

	Cuối kỳ	Đầu năm
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

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Quỹ đầu tư phát triển	10.656.199.304	10.656.199.304
	10.656.199.304	10.656.199.304

24 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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:

	Cuối kỳ VND	Đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	35.844.525.117	25.907.715.515
Từ 1 năm đến 5 năm	57.793.243.843	39.593.619.171
Trên 5 năm	1.120.000.000	1.360.000.000

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 10).

	Cuối kỳ VND	Đầu năm 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	19.331.735.033	20.123.641.907

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

	Cuối kỳ	Đầu năm
USD	177,59	197,51
EUR	2.069,35	2.069,35
JPY	309.585,00	310.311,00

25 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu bán hàng	60.645.381.025	7.415.194.558
Doanh thu cung cấp dịch vụ	95.162.207.783	120.000.405.361
- Doanh thu thu phí BOT	72.860.978.710	93.329.893.925
- Doanh thu cho thuê thiết bị	2.227.901.403	3.798.262.739
- Doanh thu cho thuê văn phòng và mặt bằng	20.073.327.670	22.872.248.697
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.034.441.956.075	1.357.413.394.566
	1.190.249.544.883	1.484.828.994.485

26 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của sản phẩm, hàng hoá đã bán	60.632.395.796	7.529.561.946
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	60.070.979.255	68.448.866.769
- Giá vốn của hoạt động thu phí BOT	51.095.350.637	56.273.471.232
- Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị	515.353.884	1.526.643.728
- Giá vốn cho thuê văn phòng và mặt bằng	8.460.274.734	10.648.751.809
Giá vốn hợp đồng xây dựng	901.631.358.776	1.257.382.433.189
	1.022.334.733.827	1.333.360.861.904

27 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.210.188.628	28.323.889.408
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.550.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ	-	45.924.366
	27.210.188.628	39.919.813.774

28 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	67.668.846.472	63.528.022.774
Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng	7.459.580.170	23.041.097.654
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	5.229.895	115.142
	79.366.730.482	89.865.653.860

29 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	708.222.287	718.821.211
Chi phí nhân công	19.763.493.499	18.506.109.404
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	158.927.166	82.699.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.892.540.724	2.378.075.993
Thuế, phí và lệ phí	71.458.300	70.099.675
Chi phí dự phòng	25.329.836.229	16.886.557.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.835.603.055	3.626.533.319
Chi phí khác	9.494.718.300	10.739.764.489
	62.254.799.560	53.008.660.719

30 THU NHẬP KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	364.442.791	1.451.702.101
Thu từ thanh lý, nhượng bán công cụ dụng cụ	1.271.111.364	1.490.750.945
Tiền phạt thu được	34.650.000	342.063.144
Xử lý tai nạn tuyến tránh	16.426.411	166.403.088
Thu nhập từ tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng	690.296.651	11.724.256.654
Thu nhập khác	573.287.849	27.205.000
	2.950.215.066	15.202.380.932

31 CHI PHÍ KHÁC

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản bị phạt do chấm dứt hợp đồng trước hạn	-	122.740.648
Chi phí xử lý nợ phải thu không thu hồi được	-	440.194.051
Chi phí thanh lý công cụ dụng cụ	-	617.354.209
Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	549.850.447	101.342.292
Các khoản khác	333.682.978	85.011.600
	883.533.425	1.366.642.800

32 CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	55.570.151.283	62.349.369.908
Các khoản điều chỉnh tăng	8.977.990.511	8.426.004.557
- Chi phí khấu hao xe vượt 1,6 tỷ VND	108.803.937	108.803.937
- Chi phí phạt hành chính, phạt chậm nộp thuế	549.850.447	101.342.292
- Chi phí lãi vay không được trừ đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết	8.319.336.127	8.215.858.328
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(11.550.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	(11.550.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	64.548.141.794	59.225.374.465
- Thu nhập từ Dự án BOT Tuyến tránh thành phố Vinh được ưu đãi thuế	7.422.961.785	16.726.467.536
- Thu nhập không được ưu đãi thuế	57.125.180.009	42.498.906.929
Chi phí thuế TNDN hiện hành	12.167.332.181	10.172.428.140
Trong đó		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành với thu nhập từ Dự án BOT (thuế suất 10%)	742.296.179	1.672.646.754
- Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	11.425.036.002	8.499.781.386
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	32.534.762.051	38.029.001.049
Thuế TNDN đã nộp trong kỳ	(32.535.761.002)	(38.030.000.000)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối kỳ	12.166.333.230	10.171.429.189

33 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	511.905.287.152	460.310.372.096
Chi phí nhân công	75.204.571.941	69.914.607.210
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	4.595.065.111	4.544.356.014
Chi phí khấu hao tài sản cố định	43.208.433.702	43.792.400.320
Thuế, phí và lệ phí	439.858.010	70.099.675
Chi phí dự phòng	25.329.836.229	16.886.557.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	607.235.251.993	731.806.252.132
Chi phí khác	21.719.165.440	21.908.727.342
	<u>1.289.637.469.578</u>	<u>1.349.233.372.275</u>

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

a) Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	614.244.120.838	733.589.601.091

b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	<u>Kỳ này</u> <u>VND</u>	<u>Kỳ trước</u> <u>VND</u>
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	718.648.764.519	688.418.265.636
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	16.320.613.504	19.563.338.036

35 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 giữa niên độ 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.

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

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

37 BÁO CÁO BỘ PHẬN

a) Theo lĩnh vực kinh doanh

	Hoạt động xây lắp và bán vật tư xây dựng VND	Hoạt động cung cấp dịch vụ VND	Tổng cộng toàn Doanh nghiệp VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	1.095.087.337.100	95.162.207.783	1.190.249.544.883
Giá vốn hàng bán	962.263.754.572	60.070.979.255	1.022.334.733.827
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	132.823.582.528	35.091.228.528	167.914.811.056
Tổng chi phí mua tài sản cố định	15.173.574.072		15.173.574.072
Tài sản bộ phận	5.252.126.917.364	3.278.274.414.602	8.530.401.331.966
Tài sản không phân bổ			830.535.897.921
Tổng tài sản	5.252.126.917.364	3.278.274.414.602	9.360.937.229.887
Nợ phải trả của các bộ phận	1.952.425.023.048	3.162.558.208.373	5.114.983.231.421
Nợ phải trả không phân bổ			-
Tổng nợ phải trả	1.952.425.023.048	3.162.558.208.373	5.114.983.231.421

b) 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.

38 THÔNG TIN SO SÁNH

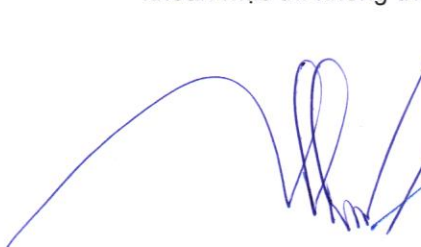
Thông tin so sánh trong báo cáo tài chính này được trình bày dưới dạng dữ liệu tương ứng. Theo phương pháp này, các thông tin so sánh của kỳ trước được trình bày về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ riêng của Tập đoàn trong kỳ trước.

Thông tin so sánh trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025. Thông tin so sánh trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ và các thuyết minh tương ứng là thông tin của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025. Các thông tin này đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán, soát xét.

Như trình bày tại Thuyết minh 2.3, một số số liệu tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/06/2025 đã được điều chỉnh để phù hợp với yêu cầu về trình bày báo cáo tài chính theo Thông tư 99/2025/TT-BTC. Cụ thể như sau:

Số liệu theo báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Số liệu điều chỉnh theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025		
Mã số	Tên khoản mục	Số tiền	Mã số	Tên khoản mục	Thay đổi
		VND			VND
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG			BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG		
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	69.795.632.000	123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	2.167.010.471.949
			124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(103.885.924.068)
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	2.148.506.445.629			(2.148.506.445.629)
136	Phải thu ngắn hạn khác	439.829.309.681	135	Phải thu ngắn hạn khác	(18.504.026.320)
137	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(108.865.428.162)	136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	103.885.924.068

Ngoài các khoản mục có sự thay đổi số liệu khi chuyển đổi theo Thông tư 99/2025/TT-BTC được trình bày trong bảng nêu trên, còn một số khoản mục khác có thay đổi về mã số và tên gọi của khoản mục thì không trình bày chi tiết ở bảng trên.


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Người đại diện theo pháp luật
Phê duyệt, ngày 28 tháng 08 năm 2026

