

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ tài chính kết thúc tại ngày 30 tháng 09 năm 2025



NỘI DUNG

| | Trang |
|---|---------|
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất | 02 - 04 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất | 05 |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất | 06 - 07 |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất | 08 - 28 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2025 | 01/01/2025 |
|------------|--|----------------|--------------------------|--------------------------|
| | | | VND | VND |
| 100 | A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | | 5.167.978.291.615 | 5.344.007.373.983 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 94.029.918.368 | 225.390.039.246 |
| 111 | 1. Tiền | | 65.286.958.368 | 97.941.137.111 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 28.742.960.000 | 127.448.902.135 |
| 120 | II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn | 5 | 126.062.222.327 | 37.458.202.959 |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 126.062.222.327 | 37.458.202.959 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 4.108.387.491.438 | 4.210.839.614.547 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 796.441.628.694 | 1.003.828.810.189 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 739.205.102.771 | 715.351.198.646 |
| 135 | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn | 8 | 1.977.615.255.429 | 2.107.463.400.998 |
| 136 | 4. Phải thu ngắn hạn khác | 9 | 684.754.620.914 | 456.938.763.598 |
| 137 | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | (89.629.116.370) | (72.742.558.884) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | 11 | 807.249.162.347 | 850.791.776.728 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 807.249.162.347 | 850.791.776.728 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 32.249.497.135 | 19.527.740.503 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 12 | 3.810.368.932 | 2.404.276.950 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | | 25.322.033.194 | 14.046.958.007 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 20 | 3.117.095.009 | 3.076.505.546 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | 30/09/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 3.957.351.881.946 | 4.065.208.869.317 |
| 210 | I. Các khoản phải thu dài hạn | | 24.079.616.817 | 24.447.116.817 |
| 216 | 1. Phải thu dài hạn khác | 9 | 24.079.616.817 | 24.447.116.817 |
| 220 | II. Tài sản cố định | | 2.109.685.556.490 | 2.188.778.452.106 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 2.034.148.080.901 | 2.088.864.455.788 |
| 222 | - Nguyên giá | | 3.344.995.184.318 | 3.343.905.063.343 |
| 223 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (1.310.847.103.417) | (1.255.040.607.555) |
| 224 | 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 14 | 64.932.723.378 | 89.137.600.379 |
| 225 | - Nguyên giá | | 103.506.376.746 | 132.976.798.302 |
| 226 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (38.573.653.368) | (43.839.197.923) |
| 227 | 3. Tài sản cố định vô hình | 15 | 10.604.752.211 | 10.776.395.939 |
| 228 | - Nguyên giá | | 12.818.582.128 | 12.818.582.128 |
| 229 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (2.213.829.917) | (2.042.186.189) |
| 230 | III. Bất động sản đầu tư | 16 | 118.207.035.838 | 115.210.209.118 |
| 231 | - Nguyên giá | | 152.637.779.191 | 146.028.558.568 |
| 232 | - Giá trị hao mòn lũy kế | | (34.430.743.353) | (30.818.349.450) |
| 240 | IV. Tài sản dở dang dài hạn | 17 | 23.613.604.931 | 28.454.088.912 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 23.613.604.931 | 28.454.088.912 |
| 250 | V. Đầu tư tài chính dài hạn | 5 | 551.474.816.136 | 569.066.446.735 |
| 252 | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết | | 305.558.583.136 | 330.935.213.735 |
| 253 | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | 255.416.233.000 | 247.631.233.000 |
| 254 | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | | (9.500.000.000) | (9.500.000.000) |
| 260 | VI. Tài sản dài hạn khác | | 1.130.291.251.734 | 1.139.252.555.629 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 12 | 1.120.470.859.363 | 1.128.593.002.740 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 36 | 1.092.095.025 | 1.107.831.265 |
| 269 | 3. Lợi thế thương mại | 18 | 8.728.297.346 | 9.551.721.624 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 9.125.330.173.561 | 9.409.216.243.300 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

(Tiếp theo)

| Mã số | NGUỒN VỐN | Thuyết minh | 30/09/2025 VND | 01/01/2025 VND |
|-------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 300 | C. NỢ PHẢI TRẢ | | 5.143.769.981.495 | 5.489.080.493.688 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 2.970.887.419.041 | 2.951.271.722.931 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 19 | 739.423.457.927 | 760.517.919.899 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 21 | 624.967.024.262 | 687.374.710.950 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 20 | 37.540.586.052 | 46.273.658.529 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 12.035.463.136 | 18.726.124.995 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 22 | 374.328.455.096 | 421.900.134.976 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 23 | 16.026.055.047 | 19.222.072.442 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 24 | 84.569.116.527 | 86.881.146.227 |
| 320 | 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 25 | 1.072.164.749.952 | 903.632.443.871 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 9.832.511.042 | 6.743.511.042 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 2.172.882.562.454 | 2.537.808.770.757 |
| 331 | 1. Phải trả người bán dài hạn | 19 | 198.339.137.083 | 311.484.188.580 |
| 332 | 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 21 | 78.658.024.309 | 229.545.658.928 |
| 336 | 3. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 23 | - | 14.951.167 |
| 337 | 4. Phải trả dài hạn khác | 24 | 19.886.237.300 | 16.299.967.675 |
| 338 | 5. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 25 | 1.860.512.933.168 | 1.964.074.699.333 |
| 341 | 6. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 36 | 15.486.230.594 | 16.389.305.074 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 3.981.560.192.066 | 3.920.135.749.612 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 26 | 3.981.560.192.066 | 3.920.135.749.612 |
| 411 | 1. Vốn góp của chủ sở hữu | | 3.573.007.540.000 | 3.573.007.540.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 3.573.007.540.000 | 3.573.007.540.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 17.128.980.995 | 17.128.980.995 |
| 418 | 3. Quỹ đầu tư phát triển | | 10.536.247.316 | 10.536.247.316 |
| 421 | 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 379.048.224.510 | 317.005.890.648 |
| 421a | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | | 312.005.890.648 | 137.849.324.478 |
| 421b | - LNST chưa phân phối kỳ này | | 67.042.333.862 | 179.156.566.170 |
| 429 | 5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát | | 1.839.199.245 | 2.457.090.653 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 9.125.330.173.561 | 9.409.216.243.300 |

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 3 Năm 2025

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Quý 3 Năm 2025 | Quý 3 Năm 2024 | Lũy kế đầu năm đến 30/09/2025 | Lũy kế đầu năm đến 30/09/2024 |
|-------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | | | VND | VND | VND | VND |
| 01 | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 28 | 681.873.188.137 | 789.822.227.648 | 2.178.624.748.895 | 2.216.308.811.746 |
| 10 | 2. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 681.873.188.137 | 789.822.227.648 | 2.178.624.748.895 | 2.216.308.811.746 |
| 11 | 3. Giá vốn hàng bán | 29 | 578.698.283.901 | 683.797.399.503 | 1.920.086.789.611 | 1.908.702.112.187 |
| 20 | 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 103.174.904.236 | 106.024.828.145 | 258.537.959.284 | 307.606.699.559 |
| 21 | 5. Doanh thu hoạt động tài chính | 30 | 10.886.068.182 | 22.122.624.159 | 50.806.617.123 | 76.405.141.524 |
| 22 | 6. Chi phí tài chính | 31 | 39.187.984.351 | 46.553.783.575 | 125.674.349.063 | 152.199.094.899 |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | 33.702.209.544 | 31.287.637.413 | 97.147.361.460 | 136.932.948.737 |
| 24 | 7. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | | (1.541.005.521) | 78.126.111 | (25.376.630.599) | 10.648.062.571 |
| 25 | 8. Chi phí bán hàng | | 962.458.527 | 422.178.423 | 2.792.602.050 | 1.109.434.856 |
| 26 | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 32 | 19.079.466.376 | 15.332.626.948 | 81.362.010.781 | 61.100.539.946 |
| 30 | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 53.290.057.643 | 65.916.989.469 | 74.138.983.914 | 180.250.833.953 |
| 31 | 11. Thu nhập khác | 33 | 2.959.150.965 | 2.001.590.400 | 18.323.608.540 | 4.669.172.631 |
| 32 | 12. Chi phí khác | 34 | 1.426.142.046 | 1.660.505.073 | 2.899.805.025 | 3.790.827.371 |
| 40 | 13. Lợi nhuận khác | | 1.533.008.919 | 341.085.327 | 15.423.803.515 | 878.345.260 |
| 50 | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 54.823.066.562 | 66.258.074.796 | 89.562.787.429 | 181.129.179.213 |
| 51 | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 35 | 12.864.155.587 | 11.002.208.333 | 23.130.213.393 | 26.965.828.604 |
| 52 | 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 36 | 113.262.545 | 102.294.465 | (473.050.868) | (731.779.464) |
| 60 | 17. Lợi nhuận sau thuế TNDN | | <u>41.845.648.430</u> | <u>55.153.571.998</u> | <u>66.905.624.904</u> | <u>154.895.130.073</u> |
| 61 | 18. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ | | 41.900.330.523 | 55.335.154.215 | 67.042.333.862 | 156.034.549.292 |
| 62 | 19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | | (54.682.093) | (181.582.217) | (136.708.958) | (1.139.419.219) |
| 70 | 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 37 | | 118 | 188 | 437 |

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm | Lũy kế từ đầu năm |
|---|--|-------------|---------------------|---------------------|
| | | | đến 30/09/2025 | đến 30/09/2024 |
| | | | VND | VND |
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | | |
| 01 | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác | | 1.780.597.561.504 | 1.983.346.789.100 |
| 02 | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ | | (1.710.126.891.433) | (1.514.315.269.492) |
| 03 | 3. Tiền chi trả cho người lao động | | (92.985.471.094) | (79.986.960.838) |
| 04 | 4. Tiền lãi vay đã trả | | (176.349.311.165) | (295.913.559.741) |
| 05 | 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | | (38.030.000.000) | (27.684.469.947) |
| 06 | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | | 62.334.456.950 | 8.267.945.336 |
| 07 | 6. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (41.043.992.074) | (30.563.865.040) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | (215.603.647.312) | 43.150.609.378 |
| II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | | |
| 21 | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | | |
| 22 | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | | | |
| 23 | 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | | (515.476.460.702) | (1.727.220.868.361) |
| 24 | 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | | 480.164.199.563 | 1.530.082.668.834 |
| 25 | 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | (7.785.000.000) | (57.420.000.000) |
| 26 | 4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | | | |
| 27 | 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | | 21.584.109.513 | 22.291.476.967 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | | (21.513.151.626) | (232.266.722.560) |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | | |
| 31 | 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | | - | - |
| 32 | 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | | - | - |
| 33 | 1. Tiền thu từ đi vay | | 1.036.058.305.922 | 1.396.584.216.988 |
| 34 | 2. Tiền trả nợ gốc vay | | (904.466.785.275) | (1.396.337.244.332) |
| 35 | 3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | | (25.834.842.587) | (23.356.019.329) |
| 36 | 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | | - |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | | 105.756.678.060 | (23.109.046.673) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

(Tiếp theo)

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2025 | Lũy kế từ đầu năm đến 30/09/2024 |
|-------|---|-------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | | VND | VND |
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (131.360.120.878) | (212.225.159.855) |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 225.390.039.246 | 709.218.094.444 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | - | - |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 3 | 94.029.918.368 | 496.992.934.589 |

Trần Văn Khánh

Người lập biểu

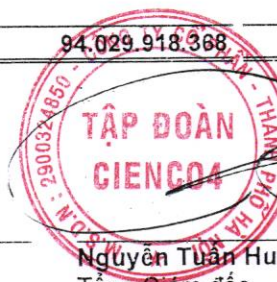
Phạm Sỹ Hùng

Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT Quý 3 Năm 2025

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Tập đoàn chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 05/11/2010 và thay đổi lần thứ 14 ngày 18/09/2023.

Trụ sở chính của Tập đoàn được đặt tại: Tầng 10 - 11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Tập đoàn là 3.573.007.540.000 VND (Bằng chữ: Ba nghìn năm trăm bảy mươi ba tỷ không trăm lẻ bảy triệu năm trăm bốn mươi nghìn đồng), tương ứng 357.300.754 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là: 490 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 485 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

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

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong năm, hoạt động chính của Tập đoàn là thực hiện các gói thầu xây lắp tăng trưởng mạnh, Doanh thu đến từ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp tăng 267,07 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 14,80%, giá vốn từ hoạt động này cũng tăng 238,06 tỷ VND tương ứng tỉ lệ tăng 14,21% so với năm trước do hưởng lợi nhiều từ chủ trương đẩy mạnh và giải ngân vốn đầu tư công của Chính phủ. Bên cạnh đó, năm nay Tập đoàn không còn phát sinh doanh thu, giá vốn liên quan đến hoạt động chuyển nhượng bất động sản khiến chỉ tiêu Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 97,59 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 3,58%, chỉ tiêu Giá vốn hàng bán giảm 103,45 tỷ VND tương ứng tỉ lệ giảm 4,44%. Trong năm, Tập đoàn cũng phải thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết cũng kém hiệu quả nên phải ghi nhận lỗ từ hoạt động của Công ty liên doanh, liên kết. Các yếu tố trên là nguyên nhân chính làm lợi nhuận

trước thuế năm nay giảm nhẹ so với năm trước. Cùng với đó, trong năm Tập đoàn đã thực hiện chào bán thành công 112.359.101 cổ phần để tăng vốn điều lệ lên 3.370.773.030.000 VND và phát hành 20.223.451 cổ phiếu để trả cổ tức làm cho vốn điều lệ tăng lên 3.573.007.540.000 VND. Nguồn tiền thu được từ đợt phát hành tăng vốn này được sử dụng với mục đích hợp tác đầu tư, kinh doanh vào các dự án xây dựng, xây lắp và các mục đích kinh doanh hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 09 năm 2025 bao gồm:

| Tên công ty | Địa chỉ | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|-------------------------------------|-----------------------|---------------|------------------------|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư CIENCO4 Land | Hà Nội | 68,88% | 68,88% | Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê |
| Công ty Cổ phần Green Tea Islands | Nghệ An | 100% | 100% | Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch |
| Công ty TNHH Đầu tư Thượng Hải | Nghệ An | 100% | 100% | Xây dựng công trình |
| Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2 | Thành phố Hồ Chí Minh | 99,01% | 99,01% | Kinh doanh vật tư thiết bị giáo dục |

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn và báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thời gian phân bổ các khoản chi phí trả trước;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính phân bổ lợi thế thương mại;
- 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 hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Tập đoàn mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Lợi thế thương mại

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

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

Các khoản đầu tư vào công ty liên doanh để thực hiện dự án BOT sẽ được thu hồi dần thông qua lợi nhuận được chia từ các công ty này. Cụ thể:

Đối với Công ty TNHH BOT Yên Lệnh:

- Đối với Dự án xây dựng cầu Yên Lệnh: Thời gian thu giá dự kiến là 14 năm 06 tháng 02 ngày, bắt đầu từ ngày 01/03/2005 đến hết ngày 02/09/2019, thời gian thu phí tạo ra lợi nhuận là 18 tháng sau khi hoàn đủ vốn. Hiện nay, Hợp đồng BOT trên vẫn chưa được quyết toán và tài sản hình thành từ dự án BOT vẫn đang được Bộ Giao thông vận tải giao cho Công ty TNHH BOT Yên Lệnh quản lý;
- Đối với Dự án Đoạn bổ sung từ Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng: Thời gian thu giá dự kiến là 10 năm 00 tháng 00 ngày, bắt đầu từ ngày 09/12/2016 đến hết ngày 09/12/2026, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

Đối với Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319: Thời gian thu giá dự kiến là 21 năm và 09 tháng, tính từ ngày 05/03/2015, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

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

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

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

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

2.9 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 Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

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

2.10 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

2.11 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 các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình. Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 25 năm |
| - Máy móc, thiết bị khác | 05 - 07 năm |
| - Phương tiện vận tải | 06 - 07 năm |
| - Thiết bị văn phòng | 03 - 06 năm |
| - Các tài sản khác | 03 - 05 năm |
| - Quyền sử dụng đất | 50 năm |
| - Quyền sử dụng đất vô thời hạn | Không trích khấu hao |
| - Phần mềm quản lý | 03 năm |

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

| | |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 42 năm |
| - 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 năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Tập đoàn và Công ty CP Công nghiệp Cao su Miền Nam cùng quản lý và khai thác kinh doanh tòa nhà cao ốc văn phòng tại địa chỉ số 180 Nguyễn Thị Minh Khai, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

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

2.16 Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, trụ sở là tiền trả trước 1 lần theo hợp đồng thuê. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí lãi vay của Dự án BOT tuyến tránh thành phố Vinh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.17 Các khoản nợ phải trả

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

2.18 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.19 Chi phí đi vay

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

2.20 Chi phí phải trả

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

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

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.23 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền, 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 hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.25 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, ...

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

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử

dung. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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

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

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

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

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

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

d) Thuế suất thuế TNDN năm hiện hành

Trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024, Tập đoàn được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

- Thuế suất 10% đối với thu nhập từ dự án B.O.T Tuyến tránh thành phố Vinh
- Thuế suất 20% đối với thu nhập từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác.

2.27 Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 Các bên liên quan

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

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

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

2.29 Thông tin bộ phận

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

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

4 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | 30/09/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | VND | VND |
| Tiền mặt | 11.323.191.078 | 27.336.707.076 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 53.963.767.290 | 70.604.430.035 |
| Các khoản tương đương tiền | 28.742.960.000 | 127.448.902.135 |
| | 94.029.918.368 | 225.390.039.246 |

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | 30/09/2025 | | 01/01/2025 | |
|------------------------|------------------------|----------|-----------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 126.062.222.327 | - | 37.458.202.959 | - |
| | 126.062.222.327 | - | 37.458.202.959 | - |

Tại ngày 30/09/2025, khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tới 12 tháng có giá trị 126.062.222.327 VND được gửi tại các ngân hàng là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 4,7%/năm đến 6,7%/năm.

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

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

| | Địa chỉ | 30/09/2025 | | | 01/01/2025 | | |
|---|---|---------------|------------------------|--|---------------|------------------------|--|
| | | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết | Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
| | | % | % | VND | % | % | VND |
| Đầu tư vào Công ty liên kết | | | | 33.974.634.060 | | | 33.974.634.060 |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn CIENCO4 | Số 3, Ngõ 8, Đường Bùi Dương Lịch, Phường Vinh Hưng, Tỉnh Nghệ An | 37,50% | 37,50% | 3.035.212.892 | 37,50% | 37,50% | 3.035.212.892 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 415 | Số 37 Đào Duy Anh, phường Phú Nhuận, Hồ Chí Minh | 49,00% | 49,00% | 10.338.860.090 | 49,00% | 49,00% | 10.338.860.090 |
| - Công ty Cổ phần 412 | Số 29 Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An | 49,00% | 49,00% | 10.082.152.455 | 49,00% | 49,00% | 10.082.152.455 |
| - Công ty Cổ phần 422 | Số 29 Quang Trung, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An | 49,00% | 49,00% | 7.087.870.770 | 49,00% | 49,00% | 7.087.870.770 |
| - Công ty Cổ phần 499 | Số 230 đường 7A, khu phố 17, Phường An Lạc, TP Hồ Chí Minh | 34,00% | 34,00% | - | 34,00% | 34,00% | - |
| - Công ty Cổ phần Cienco4 Japan Bridge | Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A đường La Thành, Phường Láng, Hà Nội | 49,67% | 49,67% | 3.430.537.853 | 49,67% | 49,67% | 3.430.537.853 |
| Đầu tư vào Công ty liên doanh | | | | 271.583.949.076 | | | 296.960.579.675 |
| - Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh | Đường Chu Mạnh Trinh, Phường Sơn Nam, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam | 30,00% | 50,00% | 38.023.089.480 | 30,00% | 50,00% | 34.979.796.252 |
| - Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Trạm thu phí Hoàng Mai, Phường Hoàng Mai, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam | 51,00% | 50,00% | 73.016.123.750 | 51,00% | 50,00% | 103.118.572.341 |
| - Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới | Chợ mới-Kim 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, Phường Quan | 49,31% | 33,34% | 160.544.735.846 | 49,31% | 33,34% | 158.862.211.082 |
| | | | | 305.558.583.136 | | | 330.935.213.735 |

5 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 30/09/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Đầu tư vào đơn vị khác | | | | |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246 | 1.881.233.000 | - | 1.881.233.000 | - |
| - Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng | 229.500.000.000 | - | 229.500.000.000 | - |
| - Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị | 14.535.000.000 | - | 6.750.000.000 | - |
| - Công ty Cổ phần 414 | 3.800.000.000 | (3.800.000.000) | 3.800.000.000 | (3.800.000.000) |
| - Công ty Cổ phần 407 | 5.700.000.000 | (5.700.000.000) | 5.700.000.000 | (5.700.000.000) |
| | 255.416.233.000 | (9.500.000.000) | 247.631.233.000 | (9.500.000.000) |

Tập đoàn chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

- (i) Tập đoàn đã dùng lợi nhuận được phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh để hoàn vốn đầu tư bắt đầu từ năm 2016. Số vốn đầu tư đã thu hồi được lũy kế đến ngày 30/09/2025 là 23.870.000.000 VND cho giai đoạn 1 của Dự án - Xây dựng cầu Yên Lệnh (xem thêm chính sách kế toán đối với hoạt động góp vốn vào đơn vị đầu tư dự án BOT tại Thuyết minh số 2.8). Tại thời điểm 30/09/2025, số dư khoản đầu tư này liên quan đến giai đoạn 2 của Dự án - Đoạn bổ sung từ Cầu Yên Lệnh đến Nút giao Vực Vòng.
- (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 30/06/2025, Tập đoàn đã thực hiện góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng với tổng số tiền là 229.500.000.000 VND.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Tập đoàn vào ngày 30/09/2025 như sau:

| Tên công ty nhận đầu tư | Nơi thành lập và hoạt động | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ biểu quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|--|---|---------------|------------------|---|
| Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246 | Tầng 14 Tòa nhà ICON4, số 243A Đê La Thành, Phường Láng, Hà Nội | 14,53% | 14,53% | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |
| Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng | Xóm Thượng Khê, Xã Hưng Nguyên, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam | 15,00% | 15,00% | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |
| Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị | Cảng Hàng không Quảng Trị, Thôn Lâm Xuân, Xã Cửa Việt, Tỉnh Quảng Trị, Việt Nam | 15,00% | 15,00% | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |
| Công ty Cổ phần 414 | Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội | 19,00% | 19,00% | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |
| Công ty Cổ phần 407 | Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, Phường Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội | 19,00% | 19,00% | Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông |

11 HÀNG TỒN KHO

| | 30/09/2025 | | 01/01/2025 | |
|--|------------------------|----------|------------------------|----------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| | VND | VND | VND | VND |
| Nguyên liệu, vật liệu | | - | 1.678.068.543 | - |
| Công cụ, dụng cụ | | - | - | - |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽ⁱ⁾ | 789.692.563.683 | - | 826.326.050.251 | - |
| Hàng hoá | 17.556.598.664 | - | 22.787.657.934 | - |
| | 807.249.162.347 | - | 850.791.776.728 | - |

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

| | 30/09/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| - Công trình Bến Thành Suối Tiên (1) | 157.604.939.484 | 158.135.442.669 |
| - Công trình Cầu Hiếu 2 (2) | 5.294.388.557 | 5.294.388.557 |
| - Dự án Khu đô thị Long Sơn (3) | 36.018.696.246 | 35.961.566.053 |
| - Dự án Khu đô thị T&C - 61 Nguyễn Trường Tộ (4) | 26.809.536.711 | 26.809.536.711 |
| - Công trình cải tạo sân bay Tân Sơn Nhất (5) | - | 51.532.349.750 |
| - Công trình khác | 563.965.002.685 | 548.592.766.511 |
| | 789.692.563.683 | 826.326.050.251 |

Tại thời điểm 30/09/2025, giá trị các công trình xây lắp dở dang của Tập đoàn là giá trị khối lượng xây lắp đã hoàn thành nghiệm thu với các nhà thầu phụ và sẽ thực hiện nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, không có công trình tồn đọng và có dấu hiệu tổn thất.

- (1) Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1a ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn CIENCO4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ VND, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, phần việc của CIENCO4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vây, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.
- (2) Dự án được thực hiện theo hợp đồng số 01/HĐ.BT ngày 17/08/2017 giữa Ủy ban Nhân dân thị xã Thái Hòa và Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 về việc xây dựng Cầu Hiếu 2 và đường hai đầu cầu tại thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An theo hình thức hợp đồng BT. Đến thời điểm 31/03/2025, dự án đã thực hiện xong và chờ quyết toán phần chi phí lãi vay còn lại.
- (3) Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Tập đoàn đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

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

diện tích đất để sử dụng cho mục đích xây dựng nhà ở là: 58.218,9 m², đất để sử dụng vào mục đích thương mại là 6.368,3 m², đất sử dụng vào mục đích công cộng là: 55.210,2 m²) và toàn bộ diện tích Khu đô thị Long Sơn 2 và Long Sơn 4.

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

Tại thời điểm 30/09/2025, chi phí đã tập hợp bao gồm các chi phí khảo sát, lập báo cáo, thẩm định thiết kế, các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Long Sơn 1B, Long Sơn 3. Sau khi hoàn tất thủ tục và hoàn thành giải phóng mặt bằng 100%, Tập đoàn sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và ghi nhận doanh thu theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh.

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

- Tên dự án: Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land;
- Địa điểm xây dựng: Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: làm Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An để bán;
- Giá trị Tổng mức đầu tư: 156.671.000.000 VND.
- Tiến độ thực tế: Tại ngày 31/12/2023, phần chung cư cao tầng đã hoàn thành và thực hiện bàn giao một số căn hộ, ghi nhận doanh thu từ cuối tháng 12/2019.

28 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

| | 9 tháng đầu năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | 1.983.283.238.096 | 1.889.964.318.282 |
| Doanh thu bán vật tư | 8.493.174.504 | 17.079.959.442 |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 167.358.215.363 | 290.416.794.969 |
| - Doanh thu thu phí BOT | 127.021.054.418 | 255.245.250.986 |
| - Doanh thu cho thuê thiết bị | 5.895.726.304 | 5.906.953.029 |
| - Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng | 34.441.434.641 | 29.264.590.954 |
| Doanh thu khác | 19.490.120.932 | 18.847.739.053 |
| | 2.178.624.748.895 | 2.216.308.811.746 |

29 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

| | 9 tháng đầu năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2024 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| | VND | VND |
| Giá vốn của hoạt động xây dựng | 1.800.789.295.992 | 1.748.602.915.388 |
| Giá vốn của vật tư đã bán | 8.218.985.987 | 16.590.797.896 |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 96.134.471.773 | 133.139.439.680 |
| - Giá vốn của hoạt động thu phí BOT | 80.679.125.249 | 115.261.403.907 |
| - Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị | 1.745.470.440 | 5.300.818.131 |
| - Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng | 13.709.876.084 | 12.577.217.642 |
| Giá vốn khác | 14.944.035.859 | 10.368.959.223 |
| | 1.920.086.789.611 | 1.908.702.112.187 |

30 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

| | 9 tháng đầu năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2024 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 39.210.202.383 | 59.296.375.241 |
| Lợi nhuận được chia | 11.550.000.000 | 16.500.000.000 |
| Phí bảo lãnh phân bổ cho các đơn vị | - | 608.766.283 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ | 46.414.740 | - |
| | 50.806.617.123 | 76.405.141.524 |

31 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | 9 tháng đầu năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2024 |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Lãi tiền vay | 97.147.361.460 | 136.932.948.737 |
| Phí bảo lãnh các loại | 28.526.987.603 | 13.208.530.449 |
| Chi phí tài chính khác | | 2.057.615.713 |
| | 125.674.349.063 | 152.199.094.899 |

32 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | 9 tháng đầu năm 2025 | 9 tháng đầu năm 2024 |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | VND | VND |
| Chi phí nhân công | 35.845.287.252 | 34.134.847.066 |
| Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng | 426.234.654 | 402.877.534 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.028.379.120 | 4.854.780.180 |
| Thuế, phí và lệ phí | 70.099.675 | 374.059.957 |
| Chi phí dự phòng | 16.886.557.486 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 7.163.445.539 | 5.047.469.342 |
| Chi phí khác bằng tiền | 16.283.267.633 | 15.627.766.445 |
| Lợi thế thương mại | 658.739.422 | 658.739.422 |
| | 81.362.010.781 | 61.100.539.946 |

42. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Tập đoàn như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Công ty CP 407 | Công ty nhận đầu tư khác |
| Công ty CP 412 | Công ty liên kết |
| Công ty CP 414 | Công ty nhận đầu tư khác |
| Công ty CP 422 | Công ty liên kết |
| Công ty CP Đầu tư CIENCO4 Land | Công ty con |
| Công ty CP Green Tea Islands | Công ty con |
| Công ty CP Thiết bị giáo dục 2 | Công ty con |
| Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng | Công ty nhận đầu tư khác |
| Công ty CP Cienco4 Japan Bridge | Công ty liên kết |
| Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415 | Công ty liên kết |
| Công ty CP 499 | Công ty liên kết |
| Công ty CP Tư vấn CIENCO4 | Công ty liên kết |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Mới | Công ty liên doanh |
| Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - TCT319 | Công ty liên doanh |
| Công ty TNHH BOT cầu Yên Lệnh | Công ty liên doanh |
| Công ty CP New Link | Cổ đông lớn |
| Công ty CP Xây dựng Duy Tuấn HP | Liên quan đến thành viên HĐQT |
| Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị | Công ty nhận đầu tư khác |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát, những người quản lý khác của Công ty | Thành viên quản lý chủ chốt của Công ty |

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

| | 9 tháng đầu Năm 2025 VND | 9 tháng đầu Năm 2024 VND |
|--|--------------------------------|--------------------------------|
| Doanh thu bán vật tư | 2.185.396.436 | 11.578.752.581 |
| Công ty CP 422 | | 3.045.290.341 |
| Công ty CP 412 | | 3.866.816.154 |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới | 2.185.396.436 | 4.666.646.086 |
| Doanh thu xây lắp | 61.215.350.574 | 337.328.110.910 |
| Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng | 907.106.631 | 337.328.110.910 |
| Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị | 60.308.243.943 | |
| Doanh thu cho thuê tài sản và điện nước công trường | 391.793.892 | 2.398.178.755 |
| Công ty CP 422 | 160.921.236 | 324.315.844 |
| Công ty CP 412 | 230.872.656 | 1.853.600.186 |
| Công ty CP 407 | | 39.297.270 |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới | | 54.545.455 |
| Công ty CP Cienco4 Japan Bridge | 169.173.000 | 126.420.000 |

| | | |
|--|-----------------------|------------------------|
| Khối lượng xây lắp hoàn thành nhận từ các bên liên quan | 58.749.064.518 | 151.670.529.710 |
| Công ty CP 499 | | 23.827.854.362 |
| Công ty CP 422 | 12.219.629.277 | 29.415.667.293 |
| Công ty CP 412 | 33.478.322.058 | 47.711.779.683 |
| Công ty CP 407 | | 22.885.750.377 |
| Công ty CP Tư vấn CIENCO4 | 275.000.000 | 270.000.000 |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới | 12.776.113.183 | 27.559.477.995 |
| Mua vật tư, sử dụng dịch vụ | 1.968.875.799 | 6.065.128.060 |
| Công ty CP 407 | | 2.323.205.556 |
| Công ty CP 422 | 454.624.863 | 1.086.803.647 |
| Công ty CP 412 | 134.973.997 | 1.557.306.314 |
| Công ty CP 499 | | 198.141.665 |
| Công ty CP Cienco4 Japan Bridge | 1.379.276.939 | 899.670.878 |
| Công ty CP Xây dựng Duy Tuấn HP | 13.807.323.790 | 17.091.442.228 |
| Lãi cho vay trong năm | 2.099.615.216 | 16.658.124.017 |
| Công ty CP 414 | | 352.540.825 |
| Công ty CP 422 | 270.000.000 | 540.000.000 |
| Công ty CP 412 | 652.993.927 | 1.305.987.854 |
| Công ty CP 407 | | 442.793.228 |
| Công ty CP 499 | | 191.250.000 |
| Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh | 1.176.621.289 | 1.024.044.149 |
| Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới | | 12.801.507.961 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 11.550.000.000 | 16.500.000.000 |
| Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh | 11.550.000.000 | 16.500.000.000 |
| Thu phạt an toàn lao động của các bên liên quan | 10.000.000 | 11.000.000 |
| Công ty CP 422 | 500.000 | 5.000.000 |
| Công ty CP 412 | 6.000.000 | 6.000.000 |
| Công ty CP 499 | 3.500.000 | - |

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

Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc,

| | Chức vụ | Quý 3 Năm 2025 VND | Quý 3 Năm 2024 VND |
|--------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Nguyễn Văn Tuấn | Chủ tịch HĐQT | 167.139.652 | 160.255.574 |
| Nguyễn Tuấn Huỳnh | Tổng giám đốc, PCT HĐQT | 165.527.391 | 161.837.400 |
| Văn Hồng Tuấn | Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT | 165.452.957 | 161.751.765 |
| Nguyễn Anh Tân | Thành viên HĐQT | 125.279.043 | 120.469.157 |
| Lê Trung Chiến | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Nguyễn Thị Vân | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Nguyễn Thị Xoan | Thành viên độc lập HĐQT | 30.000.000 | 30.000.000 |
| Trần Thị Thu Hà | Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT | 164.474.696 | 135.162.417 |
| Đàm Xuân Toàn | Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT | 177.715.130 | 173.036.843 |
| Hồ Xuân Sơn | Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT | 171.841.652 | 172.990.896 |
| Võ Văn Hoàng | Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/01/2024) | 145.638.130 | 142.538.278 |
| Lê Đức Thọ | Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 20/08/2024), TV HĐQT (Miễn nhiệm ngày 20/08/2024) | - | 86.397.609 |
| Nguyễn Đình Nhuận | Phó Tổng giám đốc | 153.300.826 | 147.814.687 |
| Phạm Xuân Nam | Phó Tổng giám đốc | 145.522.043 | - |
| Nguyễn Phương Vinh | Phó Tổng giám đốc | - | 142.699.035 |
| Đào Thị Thanh Mai | Trưởng BKS | 96.668.565 | 90.597.852 |
| Thái Hồng Lam | Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 13/08/2024) | - | 44.483.261 |
| Phạm Văn Hiếu | Thành viên BKS | 95.836.087 | 92.810.861 |
| Phan Thị Liên | Thành viên BKS | 54.891.435 | 0 |

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 10 năm 2025

