

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(đã được kiểm toán)



## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>Báo cáo kiểm toán độc lập</b>	<b>5 - 6</b>
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 37

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (gọi tắt là "Tổng Công ty") trình bày Báo cáo này và Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **Công ty**

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

### **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp**

Số 0300546537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

### **Trụ sở chính**

Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### **Hội đồng quản trị**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Đình Quyền	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Chủ tịch	
Ông Nguyễn Xuân Hòa	Thành viên	
Ông Vương Đức Thuận	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025
Bà Phạm Thị Thúy Hằng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025
Ông Nguyễn Đình Quyền	Thành viên	Từ nhiệm ngày 01/01/2025
		Rút đơn từ nhiệm ngày 18/04/2025

### **Ban Kiểm soát**

Các thành viên của Ban kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Nguyễn Thúy Ngọc	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025
Bà Nguyễn Ngọc Mai Trinh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025
Ông Giáp Thanh Minh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28/04/2025

### **Ủy Ban kiểm toán**

Các thành viên của Ủy Ban kiểm toán trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Vương Đức Thuận	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025
Ông Nguyễn Đình Quyền	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/04/2025



**Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Tổng Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Xuân Hòa	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Lê Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc thường trực	Bổ nhiệm ngày 09/06/2025
Bà Nguyễn Thúy Ngọc	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01/05/2025
Ông Lê Thanh Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Bà Phạm Thị Thúy Hằng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/01/2025
Ông Nguyễn Xuân Hòa	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 09/06/2025
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/08/2025
Ông Nguyễn Văn Thạc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/09/2025
Bà Mai Thị Hào	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 01/05/2025

**Đại diện theo pháp luật**

Ông Nguyễn Xuân Hòa                      Tổng Giám đốc

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc đối với Báo cáo tài chính hợp nhất**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Tổng Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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



Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Tổng Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất**

Chúng tôi, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Tổng Công ty

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**TM. Hội đồng quản trị**

Chủ tịch ✓



Nguyễn Đình Quyền

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

**TM. Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Hòa

Số: 274/BCKT-TC/AVA.NV12

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP (gọi tắt là “Tổng Công ty”), được lập ngày 26/03/2026, từ trang 7 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### **Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty theo chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### **Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

### **Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được các thư đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải thu tại ngày 31/12/2025 với số tiền khoảng 98,93 tỷ đồng (trong đó khoảng 64,58 tỷ đồng đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi). Ngoài ra, trong số các khoản nợ phải thu chưa được xác nhận này còn có khoảng 22,58 tỷ đồng phải thu của các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp, được trình bày tại mục V.6 thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm (trong đó khoảng 20,26 tỷ đồng đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi). Đây là khoản Tổng Công ty xử lý theo phê duyệt của Hội đồng quản trị tại tờ trình số 286/TT-TCT ngày 31/12/2023 về quy trách nhiệm khoản lỗ của những công trình đã kết thúc thi công với các chủ đầu tư cho các cá nhân theo nội dung tại hợp đồng nhận khoán. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các cá nhân này và Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện xong việc quyết toán để xác định số liệu chính xác. Trường hợp các khoản phải thu về chi phí giao khoán này không thu hồi được thì chi phí kinh doanh sẽ tăng thêm khoảng 2,32 tỷ đồng và lợi nhuận sẽ giảm đi số tiền tương ứng.



# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(Tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi cũng chưa thu thập được các thư đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2025 với số tiền khoảng 89,67 tỷ đồng. Bằng các thủ tục khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản công nợ này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.8 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B của Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2025 khoảng 9,24 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 khoảng 9,24 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến giá trị thuần có thể thực hiện được của số dư chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang của dự án này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.9 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí trả trước dài hạn khác tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B tại ngày 31/12/2025 khoảng 5,36 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 khoảng 5,36 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp để đánh giá sự phù hợp và chính xác của số dư chi phí trả trước dài hạn khác này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.14 phần Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất, số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 của Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh và Dự án xây dựng cao ốc 414 với số tiền khoảng 22,25 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 khoảng 22,25 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của dự án này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

## CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM



Lê Ngọc Khuê  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 0665-2023-126-1  
Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Bùi Quang Hợp  
Kiểm toán viên  
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số 1796-2023-126-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>79.137.576.318</b>	<b>77.673.326.275</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.642.203.848</b>	<b>1.777.498.317</b>
1. Tiền	111		5.642.203.848	1.777.498.317
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.696.050.000</b>	<b>656.702.635</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.5	2.047.045.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.5	(350.995.000)	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	-	656.702.635
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>49.784.008.929</b>	<b>57.216.047.033</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	31.280.078.734	53.953.084.208
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	37.669.002.710	47.803.029.061
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	48.231.955.134	52.270.592.873
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(67.397.027.649)	(96.810.659.109)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>11.101.305.502</b>	<b>9.768.737.541</b>
1. Hàng tồn kho	141		12.105.424.197	11.003.232.407
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(1.004.118.695)	(1.234.494.866)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>5.914.008.039</b>	<b>8.254.340.749</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9	242.954.342	499.288.839
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		3.307.410.725	5.800.086.937
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.18	2.363.642.972	1.954.964.973
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>432.854.909.361</b>	<b>459.333.911.626</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>14.873.771.067</b>	<b>14.855.479.167</b>
1. Phải thu về cho vay dài hạn	215	V.10	1.440.000.000	1.440.000.000
2. Phải thu dài hạn khác	216	V.6	13.433.771.067	13.415.479.167
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>165.537.422.959</b>	<b>167.051.706.545</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.12	34.474.022.959	35.988.306.545
- Nguyên giá	222		77.086.245.451	80.677.745.706
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.612.222.492)	(44.689.439.161)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.11	131.063.400.000	131.063.400.000
- Nguyên giá	228		131.063.400.000	131.063.400.000
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.13</b>	<b>213.762.737.794</b>	<b>219.541.834.308</b>
- Nguyên giá	231		249.481.078.202	249.083.052.956
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(35.718.340.408)	(29.541.218.648)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>22.245.699.023</b>	<b>22.245.699.023</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.14	22.245.699.023	22.245.699.023
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.15</b>	<b>10.648.804.158</b>	<b>30.000.000.000</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		43.651.107.500	30.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(33.002.303.342)	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>5.786.474.360</b>	<b>5.639.192.583</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9	5.786.474.360	5.639.192.583
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>511.992.485.679</b>	<b>537.007.237.901</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>329.272.157.184</b>	<b>355.201.528.065</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>99.106.541.645</b>	<b>130.061.593.022</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.16	57.559.554.301	73.235.218.310
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.17	662.700.242	4.033.064.064
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.18	577.319.387	874.799.813
4. Phải trả người lao động	314		1.200.481.455	912.433.627
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.19	6.743.672.991	11.050.491.492
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		63.636.360	58.333.334
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.20	30.760.864.203	36.180.650.526
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		-	1.797.361.150
9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		1.538.312.706	1.919.240.706
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>230.165.615.539</b>	<b>225.139.935.043</b>
1. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.17	-	88.000.000.000
2. Phải trả dài hạn khác	337	V.20	230.142.492.899	137.139.935.043
3. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		23.122.640	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>182.720.328.495</b>	<b>181.805.709.836</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.21	<b>182.720.328.495</b>	<b>181.805.709.836</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		160.083.380.000	160.083.380.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		160.083.380.000	160.083.380.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(2.740.000.000)	(2.740.000.000)
3. Cổ phiếu quỹ	415		(6.750.000.000)	(6.750.000.000)
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		24.858.027.842	23.849.275.779
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.731.334.527	21.920.275.327
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		1.126.693.315	1.929.000.452
5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		7.268.920.653	7.363.054.057
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>511.992.485.679</b>	<b>537.007.237.901</b>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hoa



Nguyễn Thúy Ngọc



Nguyễn Xuân Hòa

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	45.829.601.253	33.940.309.586
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		45.829.601.253	33.940.309.586
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	31.455.693.333	26.009.492.385
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		14.373.907.920	7.930.817.201
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	569.455.086	42.371.277.327
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	33.356.102.419	1.162.410.329
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.804.077	2.781.405.760
8. Phần lãi hoặc (lỗ) trong Công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	(16.543.070.706)	34.174.654.008
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(1.869.668.707)	14.965.030.191
12. Thu nhập khác	31	VI.6	7.426.491.414	7.227.768.874
13. Chi phí khác	32	VI.7	4.101.786.585	17.783.771.597
14. Lợi nhuận khác	40		3.324.704.829	(10.556.002.723)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.455.036.122	4.409.027.468
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	399.353.571	3.667.148.414
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		23.122.640	(972.730.000)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.032.559.911	1.714.609.054
19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ	61		1.126.693.315	1.929.000.452
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		(94.133.404)	(214.391.398)
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	73	130
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	73	130

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

  
Lê Thị Hoa

  
Nguyễn Thúy Ngọc



  
Nguyễn Xuân Hòa



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.455.036.122	4.409.027.468
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	7.850.320.167	7.969.903.315
- Các khoản dự phòng	03	7.518.095.338	26.021.409.947
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(30.443)	(101.151)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(814.795.013)	(44.595.251.400)
- Chi phí lãi vay	06	2.804.077	2.781.405.760
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	16.011.430.248	(3.413.606.061)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	35.317.664.976	10.062.245.641
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.332.567.961)	3.361.399.582
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(23.761.217.355)	(797.459.456)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	109.052.720	(396.022.149)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(2.047.045.000)	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(4.235.529)	(2.872.674.597)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(379.282.885)	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(498.869.252)	(511.692.100)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>23.414.929.962</b>	<b>5.432.190.860</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(585.221.317)	(415.513.690)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	245.370.370	3.767.424.241
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(40.656.702.635)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	656.702.635	40.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(43.651.107.500)	(30.000.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	30.300.000.000	56.780.108.700
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	284.707.088	330.038.840
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(12.749.548.724)</b>	<b>29.805.355.456</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2025	Năm 2024
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	4.010.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	-	4.290.167.834
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	(1.797.361.150)	(72.814.931.874)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(3.345.000)	(19.028.300)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(1.800.706.150)</b>	<b>(64.533.792.340)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>8.864.675.088</b>	<b>(29.296.246.024)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>1.777.498.317</b>	<b>31.073.643.190</b>
<b>Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ</b>	<b>61</b>	<b>30.443</b>	<b>101.151</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>10.642.203.848</b>	<b>1.777.498.317</b>

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Lê Thị Hoa



Nguyễn Thúy Ngọc




Nguyễn Xuân Hòa



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2025

**I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp**

**1. Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300546537 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 03/12/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 23/06/2025.

Trụ sở chính của Tổng Công ty tại số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 160.083.380.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 16.008.338 cổ phần.

**2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty là:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét; Gia công cơ khí; Xử lý và tráng phủ kim loại.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu.
- Xây dựng công trình công ích; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác.
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Đào tạo cao đẳng.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật.
- Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Điều hành tua du lịch; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí (trừ lắp đặt các thiết bị điện lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động của trụ sở văn phòng.
- Cho thuê xe có động cơ.
- Sản xuất các cấu kiện kim loại; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển.
- Hoạt động bảo vệ tư nhân; Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn.
- Sản xuất điện (trừ truyền tải, điều độ hệ thống điện quốc gia và xây dựng, vận hành thủy điện đa mục tiêu, điện hạt nhân).
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường sắt.
- Xây dựng công trình đường bộ; Phá dỡ; Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống điện.

Hoạt động chính của Tổng Công ty là xây dựng công trình thủy lợi, đê đập, hệ thống tưới tiêu, công trình thủy công, thủy điện, đường giao thông, bến cảng, cho thuê văn phòng.

**3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường: 12 tháng.



**4. Cấu trúc doanh nghiệp****Các đơn vị trực thuộc, Công ty con**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 05 Chi nhánh hạch toán tập trung tại Văn phòng Tổng Công ty, 01 Chi nhánh hạch toán phụ thuộc, 03 Công ty con, cụ thể như sau:

Tên Đơn vị	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tình trạng hoạt động
<b>Các chi nhánh</b>				
Chi nhánh Miền Bắc - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Trung - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Miền Nam - Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Xí nghiệp Xây dựng và Đầu tư Bất động sản	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công trường Thủy điện Xuân Minh	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Ngừng hoạt động
Chi nhánh Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP - Công ty tư vấn xây dựng	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh			Đang hoạt động
<b>Các Công ty con</b>				
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B	Số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Tp Hồ Chí Minh	51,0%	51,0%	Đang hoạt động
Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414	Số 205A Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Tp Hồ Chí Minh	75,0%	75,0%	Đang hoạt động

**Tổng số cán bộ nhân viên**

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 47 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 58 cán bộ nhân viên).

**5. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập đảm bảo tính so sánh.

**II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Kỳ kế toán thường niên của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ trong kế toán là Đồng Việt Nam (ký hiệu quốc gia là “đ”; ký hiệu quốc tế là “VND”).



### **III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

#### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tổng Công ty áp dụng chế độ kế toán Việt Nam ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài Chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp; Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và các văn bản pháp lý khác theo qui định của nhà nước.

#### **2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán**

Tổng Công ty 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 hợp nhất 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 hiện hành đang áp dụng.

### **IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

#### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tổng Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Tổng Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty 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 lập cho cùng kỳ tài chính với báo cáo tài chính của Tổng Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Tổng Công ty. 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 Tổng Công ty và các Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty đó.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

#### **2. Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, công nợ và việc trình bày các khoản tài sản, công nợ tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

#### **3. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ 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 Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với tiền gửi ngân hàng có gốc ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Tổng Công ty 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 Tổng Công ty thường xuyên có giao dịch.

Các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

#### **4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, 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.

#### **5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

##### **Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Tổng Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Tổng Công ty là khoản tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Tổng Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh phản ánh tình hình mua, bán và thanh toán các loại chứng khoán theo quy định của pháp luật nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời). Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

##### **Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Tổng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

#### **6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

#### **7. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho của Tổng Công ty là những tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường.

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho 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 hiện tại.



Phương pháp tính giá hàng xuất kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

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

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

#### **8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định**

**Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận 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.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải	06 - 08
Thiết bị quản lý	03 - 08

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất, toàn bộ là quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao.

#### **9. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại và được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Tổng Công ty.

Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được ghi nhận theo giá trị thuần (bằng nguyên giá trừ đi tổn thất). Tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ phát sinh.

Khi thanh lý, bán bất động sản đầu tư, chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này.

#### **10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản lý hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ, chi phí lãi vay được vốn hóa và chi phí khác có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tổng Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

#### **11. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước bao gồm các khoản công cụ dụng cụ xuất dùng có giá trị lớn, chi phí sửa chữa, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Tổng Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.



## **12. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả**

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua bán hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả bao gồm các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác.
- Phải trả khác là các khoản phải trả còn lại không được phân loại là phải trả khách hàng, phải trả nội bộ.

Khoản phải trả được hạch toán chi tiết cho từng đối tượng, từng nội dung phải trả, theo dõi chi tiết kỳ hạn trả, theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

Các khoản phải trả có thời gian đáo hạn còn lại dưới 12 tháng (dưới một chu kỳ sản xuất kinh doanh) tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất thì được phân loại là nợ ngắn hạn; các khoản phải trả còn lại không được phân loại là nợ ngắn hạn thì được phân loại là nợ dài hạn. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản phải trả được tái phân loại lại theo nguyên tắc này.

Công ty thực hiện đánh giá lại các khoản phải trả người bán có gốc ngoại tệ tại tất cả các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại khoản phải trả người bán là tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, hoặc nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Công ty sẽ ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất chắc chắn xảy ra, theo đúng nguyên tắc thận trọng. Nợ phải trả không được ghi nhận thấp hơn giá trị nghĩa vụ phải thanh toán. Dự phòng nợ phải trả được lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất theo đúng quy định hiện hành.

## **13. Nguyên tắc ghi nhận vay**

Giá trị khoản vay được ghi sổ theo từng lần giải ngân và trả nợ. Các khoản vay được hạch toán chi tiết và theo dõi từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ, từng loại tài sản vay nợ, kỳ hạn vay nợ và đồng tiền vay nợ. Khi lập báo cáo tài chính hợp nhất số dư các khoản vay bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng nơi Công ty có giao dịch vay.

## **14. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

## **15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi có đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

## **16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu, cổ phiếu quỹ**

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Tổng Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.



**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của Công ty sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được các cổ đông phê duyệt tại đại hội cổ đông thường niên và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu**

**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện:

- 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;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

**Doanh thu hợp đồng xây dựng**

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận 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 và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Là doanh thu phát sinh từ lãi tiền gửi ngân hàng, các khoản lãi do chênh lệch tỷ giá ngoại tệ, lãi bán các khoản đầu tư, được ghi nhận trên cơ sở thông báo về lãi tiền gửi hàng tháng của ngân hàng, khoản lãi do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ.

**18. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Khi ghi nhận một khoản doanh thu, thì sẽ đồng thời ghi nhận một khoản chi phí (giá vốn) tương ứng có liên quan đến việc tạo ra khoản doanh thu đó. Chi phí này gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó, và chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí cho vay và đi vay vốn và các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ, các khoản dự phòng đầu tư tài chính. Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.



**20. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý phản ánh toàn bộ chi phí chung của Tổng Công ty như: lương và các khoản bảo hiểm của nhân viên quản lý Công ty, khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý doanh nghiệp, tiền thuê đất, thuế môn bài, dự phòng nợ phải thu khó đòi, dịch vụ mua ngoài phục vụ khối quản lý Tổng Công ty.

**21. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành.

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**22. Lãi trên cổ phiếu**

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

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

**23. Thông tin theo bộ phận**

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Tổng Công ty tham gia vào việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác. Mẫu báo cáo bộ phận cơ bản của Công ty là dựa theo bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh.

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 hợp nhất của Tổng Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hợp nhất hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Tổng Công ty một cách toàn diện.

**24. Các bên liên quan**

Các bên được xem là có liên quan đến một bên phát sinh các mối quan hệ trực tiếp hay gián tiếp, để kiểm soát các bên khác hoặc có khả năng gây ảnh hưởng đáng kể đến các bên liên quan nếu có mối quan hệ kiểm soát thường xuyên hoặc có thể gây ảnh hưởng đáng kể. Nghiệp vụ với các bên liên quan được Tổng Công ty trình bày trong Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.



## V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất

Đơn vị tính: VND

## 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền mặt	27.421.142	157.405.809
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.614.782.706	1.620.092.508
Các khoản tương đương tiền (i)	5.000.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>10.642.203.848</b>	<b>1.777.498.317</b>

(i) Các khoản tương đương tiền gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại ngân hàng thương mại cổ phần, lãi suất 4,0%/năm.

## 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Tiền gửi có kỳ hạn	-	656.702.635
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>656.702.635</b>

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>	<b>31.280.078.734</b>	<b>53.953.084.208</b>
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7	3.236.559.000	3.236.559.000
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 1	3.265.831.000	3.250.441.000
Ban Quản lý Dự án Phát triển Đô thị và Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng	-	19.828.289.838
Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 4	10.176.156.000	10.332.671.000
Các khách hàng khác	14.601.532.734	17.305.123.370
<b>Cộng</b>	<b>31.280.078.734</b>	<b>53.953.084.208</b>

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Các bên khác</b>	<b>37.669.002.710</b>	<b>47.803.029.061</b>
Công ty cổ phần Xây dựng 41	12.126.196.948	12.126.196.948
Công ty TNHH Một thành viên Phương Bảo Tú	6.798.659.941	6.798.659.941
Các nhà cung cấp khác	18.744.145.821	28.878.172.172
<b>Cộng</b>	<b>37.669.002.710</b>	<b>47.803.029.061</b>

5. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	31/12/2025			01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Cổ phiếu của Công ty cổ phần Tập đoàn Hoa Sen (Mã chứng khoán HSG - HOSE)	920.920.000	787.500.000	(133.420.000)	-	-
Cổ phiếu của Công ty cổ phần Vincom Retail (Mã chứng khoán VRE - HOSE)	1.126.125.000	908.550.000	(217.575.000)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.047.045.000</b>	<b>1.696.050.000</b>	<b>(350.995.000)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") tại ngày kết thúc kỳ kế toán nhân với số lượng cổ phiếu do Tổng Công ty đang sở hữu.



## 6. Phải thu khác

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>48.231.955.134</b>	<b>52.270.592.873</b>
Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình (i)	22.095.902.905	23.530.624.965
Phải thu tạm ứng Văn phòng Tổng Công ty	1.369.987.692	915.841.058
Phải thu các hợp đồng giao khoán (ii)	22.580.705.646	25.628.612.712
Lãi tiền gửi dự thu	10.082.191	25.364.636
Ký quỹ, ký cược	-	18.291.900
Phải thu khác	2.175.276.700	2.151.857.602
<b>Dài hạn</b>	<b>13.433.771.067</b>	<b>13.415.479.167</b>
Ký quỹ, ký cược (iii)	12.018.291.900	12.000.000.000
Phải thu khác	1.415.479.167	1.415.479.167
<b>Cộng</b>	<b>61.665.726.201</b>	<b>65.686.072.040</b>

(i) Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình là số dư liên quan đến các hợp đồng khoán cho các Chi nhánh thực hiện các dự án mà chưa được quyết toán. Số dư này sẽ được quyết toán giữa Tổng Công ty và các Chi nhánh khi các dự án hoàn thành.

(ii) Phải thu các hợp đồng giao khoán là khoản phải thu các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp, đây là khoản Tổng Công ty xử lý theo phê duyệt của Hội đồng quản trị tại tờ trình số 286/TT-TCT ngày 31/12/2023 về quy trách nhiệm khoản lỗ của những công trình đã kết thúc thi công với các chủ đầu tư cho các cá nhân theo nội dung tại hợp đồng nhận khoán.

(iii) Trong đó ký quỹ, ký cược dài hạn cho Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam với số tiền là 12.000.000.000 đồng để thuê Tòa nhà Somo Tower, số 29 Nguyễn Khắc Nhu, Phường Cầu Ông Lãnh, Thành phố Hồ Chí Minh phục vụ hoạt động kinh doanh.

		Đơn vị tính: VND	
		31/12/2025	01/01/2025
		Thời gian quá hạn	Thời gian quá hạn
Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
10.631.991.748	(8.379.537.652)	29.078.583.018	(27.569.742.761)
a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng		Trên 3 năm	
Ban Quản lý dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng		Trên 3 năm	
Tổng đột Thanh niên xung phong Trường Sơn		Trên 3 năm	
Các khách hàng khác		Từ 6 tháng đến trên 3 năm	
29.855.612.135	(29.187.418.767)	40.079.038.486	(39.410.845.118)
b) Trả trước cho người bán ngắn hạn		Không xác định	
Công ty cổ phần Xây dựng 41		Không xác định	
Công ty TNHH MTV Phương Bảo Tú		Không xác định	
Công ty TNHH Xây dựng 19-5		Không xác định	
Công ty cổ phần Cavico Xây dựng Cầu hầm		Không xác định	
Các nhà cung cấp khác		Không xác định	
29.830.071.230	(29.830.071.230)	29.830.071.230	(29.830.071.230)
c) Phải thu ngắn hạn khác		Không xác định	
Phải thu các hợp đồng giao khoán		Không xác định	
Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình		Không xác định	
70.317.675.113	(67.397.027.649)	98.987.692.734	(96.810.659.109)

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty không xác định thời gian quá hạn đối với các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác.  
Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trích lập dự phòng cho các khoản công nợ phải thu ngắn hạn khó đòi dựa trên những đánh giá về tình hình tài chính thực tế và khả năng thu hồi từ các đối tượng nợ.



## 8. Hàng tồn kho

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	1.260.462.673	(1.004.118.695)	1.533.222.054	(1.234.494.866)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	10.844.961.524	-	9.470.010.353	-
<b>Cộng</b>	<b>12.105.424.197</b>	<b>(1.004.118.695)</b>	<b>11.003.232.407</b>	<b>(1.234.494.866)</b>

(i) Trong đó, số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B của dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2025 là 9.241.077.441 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 9.241.077.441 đồng).

## 9. Chi phí trả trước

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>242.954.342</b>	<b>499.288.839</b>
Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng	150.623.657	348.284.567
Các chi phí khác	92.330.685	151.004.272
<b>Dài hạn</b>	<b>5.786.474.360</b>	<b>5.639.192.583</b>
Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng	328.683.007	201.039.272
Các chi phí khác tại Văn phòng Tổng Công ty	97.526.331	82.435.832
Các chi phí khác tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B	5.360.265.022	5.355.717.479
<b>Cộng</b>	<b>6.029.428.702</b>	<b>6.138.481.422</b>

## 10. Phải thu về cho vay dài hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Công ty cổ phần Xây dựng 41 (ii)	1.440.000.000	1.440.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.440.000.000</b>	<b>1.440.000.000</b>

(ii) Phải thu Công ty cổ phần Xây dựng 41 (là cổ đông lớn tại Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414) là khoản tạm ứng dài hạn cho cổ đông sáng lập, khoản này sẽ được hoàn trả hoặc khấu trừ công nợ khi Công ty con hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông sáng lập.

## 11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá là 131.063.400.000 đồng, được Tổng Công ty nhận giao đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao (xem thuyết minh số V.20).

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Chỉ tiêu	Nhà xưởng vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Đơn vị tính: VND	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>						
Số dư đầu kỳ	66.565.632.593	13.433.445.584	354.502.453	324.165.076	80.677.745.706	
Số tăng trong kỳ	-	158.914.821	-	-	158.914.821	
- Mua trong kỳ	-	158.914.821	-	-	158.914.821	
Số giảm trong kỳ	-	3.486.250.000	-	264.165.076	3.750.415.076	
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.486.250.000	-	264.165.076	3.750.415.076	
Số dư cuối kỳ	66.565.632.593	10.106.110.405	354.502.453	60.000.000	77.086.245.451	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu kỳ	31.050.013.615	12.960.758.017	354.502.453	324.165.076	44.689.439.161	
Số tăng trong kỳ	1.586.835.748	86.362.659	-	-	1.673.198.407	
- Khấu hao trong kỳ	1.586.835.748	86.362.659	-	-	1.673.198.407	
Số giảm trong kỳ	-	3.486.250.000	-	264.165.076	3.750.415.076	
- Thanh lý, nhượng bán	-	3.486.250.000	-	264.165.076	3.750.415.076	
Số dư cuối kỳ	32.636.849.363	9.560.870.676	354.502.453	60.000.000	42.612.222.492	
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu kỳ	35.515.618.978	472.687.567	-	-	35.988.306.545	
Tại ngày cuối kỳ	33.928.783.230	545.239.729	-	-	34.474.022.959	

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 24.809.117.622 đồng).  
Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 20.945.408.868 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 24.695.823.944 đồng).



**13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Chỉ tiêu	Nhà và quyền sử dụng đất	Cộng
<b>Nguyên giá</b>		
Số dư đầu kỳ	249.083.052.956	249.083.052.956
Số tăng trong kỳ	398.025.246	398.025.246
- Mua trong kỳ	398.025.246	398.025.246
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	249.481.078.202	249.481.078.202
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>		
Số dư đầu kỳ	29.541.218.648	29.541.218.648
Số tăng trong kỳ	6.177.121.760	6.177.121.760
- Khấu hao trong kỳ	6.177.121.760	6.177.121.760
Số giảm trong kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	35.718.340.408	35.718.340.408
<b>Giá trị còn lại</b>		
Tại ngày đầu kỳ	219.541.834.308	219.541.834.308
Tại ngày cuối kỳ	213.762.737.794	213.762.737.794

Chi tiết nguyên giá bất động sản đầu tư như sau:

	31/12/2025	01/01/2025
Nhà và tài sản trên đất	141.481.078.202	141.083.052.956
Giá trị quyền sử dụng đất	108.000.000.000	108.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>249.481.078.202</b>	<b>249.083.052.956</b>

Bất động sản đầu tư bao gồm: Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 102 Nguyễn Xí, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh và Tòa nhà Văn phòng cho thuê tại số 286-288 Nguyễn Xí, Phường Bình Lợi Trung, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2025. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư không thấp hơn giá trị ghi sổ tại ngày này.

**14. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2025	01/01/2025
Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh	21.776.148.946	21.776.148.946
Dự án xây dựng cao ốc 414	469.550.077	469.550.077
<b>Cộng</b>	<b>22.245.699.023</b>	<b>22.245.699.023</b>

**15. Đầu tư tài chính dài hạn**

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2025			01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác	43.651.107.500	(33.002.303.342)	-	-	-
Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam (ii)	-	-	-	-	(i)
Công ty cổ phần Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh (iii)	43.651.107.500	(33.002.303.342)	(i)	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43.651.107.500</b>	<b>(33.002.303.342)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày 31/12/2025 và ngày 01/01/2025, Tổng Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ.

(ii) Ngày 27/05/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 011/2025/NQ/TCT-HĐQT phê duyệt việc thoái vốn đầu tư của Tổng Công ty tại Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam thông qua hình thức chuyển nhượng cổ phần. Ngày 28/05/2025, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ cổ phần theo Nghị quyết nêu trên.

(iii) Ngày 30/05/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty đã ban hành Nghị quyết số 015/2025/NQ/TCT-HĐQT thông qua việc đầu tư cổ phiếu với hạn mức đầu tư không vượt quá 50.000.000.000 đồng. Đến ngày 31/12/2025, Tổng Công ty đã đầu tư vào Công ty cổ phần Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh là 4.338.200 cổ phiếu, chiếm tỷ lệ 17,00% vốn thực góp.



**16. Phải trả người bán ngắn hạn**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Các bên khác</b>	<b>57.559.554.301</b>	<b>73.235.218.310</b>
Công ty cổ phần Trang thiết bị Hanoi TC	150.000.000	5.195.757.210
Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Úc	409.087.836	6.186.367.926
Các nhà cung cấp khác	57.000.466.465	61.853.093.174
<b>Cộng</b>	<b>57.559.554.301</b>	<b>73.235.218.310</b>

**17. Người mua trả tiền trước**

	<b>31/12/2025</b>	<b>01/01/2025</b>
<b>Ngắn hạn</b>	<b>662.700.242</b>	<b>4.033.064.064</b>
Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh (i)	-	3.495.048.921
Các khách hàng khác	662.700.242	538.015.143
<b>Dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>88.000.000.000</b>
Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh (i)	-	88.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>662.700.242</b>	<b>92.033.064.064</b>

(i) Tổng Công ty thực hiện phân loại sang theo dõi ở khoản mục phải trả dài hạn khác theo tờ trình đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30/06/2025 (xem thuyết minh số V.20)

18. Thuế và các khoản phải nộp/phải thu Nhà nước

Khoản mục	31/12/2025			Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ		01/01/2025	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp trong kỳ	Số phải nộp trong kỳ	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải thu
Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa	-	1.897.125.566	187.504.782	187.504.782	-	1.897.125.566	
Thuế thu nhập doanh nghiệp (i)	399.353.571	7.310.869	489.438.744	379.282.885	289.197.712	7.310.869	
Thuế thu nhập cá nhân	33.099.876	-	142.882.305	102.101.162	23.356.100	31.037.367	
Thuế tài nguyên	142.865.940	-	-	-	142.865.940	-	
Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	439.715.366	3.974.636.597	4.833.732.024	419.380.061	-	
Thuế khác	2.000.000	19.491.171	40.780.823	38.780.823	-	19.491.171	
<b>Cộng</b>	<b>577.319.387</b>	<b>2.363.642.972</b>	<b>4.835.243.251</b>	<b>5.541.401.676</b>	<b>874.799.813</b>	<b>1.954.964.973</b>	

Đơn vị tính: VND

- (i) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ bao gồm:
- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ:
  - Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung từ các kỳ trước:

399.353.571	đồng
90.085.173	đồng
<b>489.438.744</b>	

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



## 19. Chi phí phải trả ngắn hạn

	31/12/2025	01/01/2025
Chi phí lãi vay	561.850.712	563.282.164
Chi phí các công trình và chi phí khác	6.181.822.279	10.487.209.328
<b>Cộng</b>	<b>6.743.672.991</b>	<b>11.050.491.492</b>

## 20. Phải trả khác

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>30.760.864.203</b>	<b>36.180.650.526</b>
Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	1.552.253.451	1.552.253.451
Cổ tức phải trả	2.419.527.964	2.422.872.964
Phải trả các hợp đồng giao khoán (i)	1.303.125.600	3.579.725.600
Nhận ký cược, ký quỹ	356.000.000	876.350.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	25.129.957.188	27.749.448.511
<b>Dài hạn</b>	<b>230.142.492.899</b>	<b>137.139.935.043</b>
Nhận ký cược, ký quỹ	7.584.043.978	6.076.535.043
Tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước (ii)	131.063.400.000	131.063.400.000
Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh (iii)	91.495.048.921	-
<b>Cộng</b>	<b>260.903.357.102</b>	<b>173.320.585.569</b>

(i) Phải trả các hợp đồng giao khoán là khoản tiền các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp đã nộp để đảm bảo nghĩa vụ khi thực hiện hợp đồng nhận khoán.

(ii) Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước tương ứng của khu đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh (thuyết minh số V.11) đang được Tổng Công ty tạm ghi nhận theo quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và sẽ được tính toán lại nếu được giao đất chính thức của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện dự án phát triển khu nhà ở do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Hiện tại, Tổng Công ty vẫn thuê và trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 3240/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 21/05/2014 được ký giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty để sử dụng làm kho và xưởng sản xuất cho đến khi bàn giao đất để thực hiện dự án nhà ở.

(iii) Phải trả Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh là khoản tiền đặt cọc và tiền chi phí chung đang chờ xử lý theo hợp đồng hợp tác đầu tư dự án (đến thời điểm hiện nay hợp đồng này đã hết hạn) giữa Tổng Công ty và Công ty cổ phần Dịch vụ và Xây dựng địa ốc Đất Xanh (nay là Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh) để đầu tư, thực hiện Dự án Khu nhà ở tại Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh.

**21. Vốn chủ sở hữu**

**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

Chỉ tiêu	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: VND
<b>Số dư 01/01/2024</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>-</b>	<b>(13.500.000.000)</b>	<b>21.920.275.327</b>	<b>7.577.445.455</b>	<b>176.081.100.782</b>
Lãi/(lỗ) trong năm trước	-	-	-	1.929.000.452	(214.391.398)	1.714.609.054
Tăng vốn trong năm trước	-	-	6.750.000.000	-	-	6.750.000.000
Giảm vốn trong năm trước	-	(2.740.000.000)	-	-	-	(2.740.000.000)
<b>Số dư 31/12/2024</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>(2.740.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>23.849.275.779</b>	<b>7.363.054.057</b>	<b>181.805.709.836</b>
<b>Số dư 01/01/2025</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>(2.740.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>23.849.275.779</b>	<b>7.363.054.057</b>	<b>181.805.709.836</b>
Lãi/(lỗ) trong năm nay	-	-	-	1.126.693.315	(94.133.404)	1.032.559.911
Giảm vốn trong năm nay	-	-	-	(117.941.252)	-	(117.941.252)
<b>Số dư 31/12/2025</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>(2.740.000.000)</b>	<b>(6.750.000.000)</b>	<b>24.858.027.842</b>	<b>7.268.920.653</b>	<b>182.720.328.495</b>



**21. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Tỷ lệ %	Giá trị	Tỷ lệ %
Vốn góp của các cổ đông	160.083.380.000	100,0%	160.083.380.000	100,0%
<b>Cộng</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>100,0%</b>	<b>160.083.380.000</b>	<b>100,0%</b>

**Các giao dịch về vốn với chủ sở hữu và phân phối cổ tức**

	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu kỳ	160.083.380.000	160.083.380.000
- Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
- Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
- Vốn góp cuối kỳ	160.083.380.000	160.083.380.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.008.338	16.008.338
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	16.008.338	16.008.338
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>16.008.338</i>	<i>16.008.338</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	675.000	675.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>675.000</i>	<i>675.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	15.333.338	15.333.338
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>15.333.338</i>	<i>15.333.338</i>
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành 10.000 đồng/1 cổ phiếu		

**22. Các khoản mục ngoài Bảng cân đối kế toán**

Ngoại tệ các loại	31/12/2025	01/01/2025
- Đô la Mỹ (USD)	12,78	39,18

**VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất**

Đơn vị tính: VND

**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Doanh thu cung cấp dịch vụ	46.664.905.906	30.162.349.036
Doanh thu hợp đồng xây dựng	(835.304.653)	3.777.960.550
<b>Cộng</b>	<b>45.829.601.253</b>	<b>33.940.309.586</b>

**2. Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
Giá vốn cung cấp dịch vụ	31.556.638.410	19.596.071.972
Giá vốn hợp đồng xây dựng	(100.945.077)	5.178.925.547
Trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	1.234.494.866
<b>Cộng</b>	<b>31.455.693.333</b>	<b>26.009.492.385</b>

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền gửi ngân hàng	269.424.643	355.403.476
Lãi chênh lệch tỷ giá	30.443	101.151
Lãi bán các khoản đầu tư tài chính	300.000.000	42.015.772.700
<b>Cộng</b>	<b>569.455.086</b>	<b>42.371.277.327</b>

**4. Chi phí tài chính**

	Năm 2025	Năm 2024
Lãi tiền vay	2.804.077	2.781.405.760
Chi phí bán các khoản đầu tư	-	4.005.553.038
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư tài chính	33.353.298.342	(5.624.548.469)
<b>Cộng</b>	<b>33.356.102.419</b>	<b>1.162.410.329</b>

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nhân viên	3.739.964.218	5.390.211.053
Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi	(25.835.203.004)	25.989.963.550
Chi phí khác	5.552.168.080	2.794.479.405
<b>Cộng</b>	<b>(16.543.070.706)</b>	<b>34.174.654.008</b>

**6. Thu nhập khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Thu nhập thanh lý tài sản cố định	245.370.370	3.102.787.693
Thu tiền do khách hàng vi phạm hợp đồng	990.126.853	481.096.080
Thu nhập khác	6.190.994.191	3.643.885.101
<b>Cộng</b>	<b>7.426.491.414</b>	<b>7.227.768.874</b>



**7. Chi phí khác**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí khác	4.101.786.585	17.783.771.597
<b>Cộng</b>	<b>4.101.786.585</b>	<b>17.783.771.597</b>

**8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh tại Tổng Công ty và các Công ty con như sau	399.353.571	3.667.148.414
Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP	399.353.571	3.667.148.414
<b>Cộng</b>	<b>399.353.571</b>	<b>3.667.148.414</b>

**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.126.693.315	1.929.000.452
Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi tạm tính/thực tế	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.126.693.315	1.929.000.452
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	15.333.338	14.885.804
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	73	130
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	73	130

Theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025, Tổng Công ty không thực hiện trích quỹ khen thưởng, phúc lợi. Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm nay cũng dự tính sẽ không trích cho quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo kế hoạch phân phối lợi nhuận tại Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

**10. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2025	Năm 2024
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	501.306.273	308.814.200
Chi phí nhân công	8.356.478.858	9.621.764.773
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.850.320.167	7.969.903.315
Chi phí dự phòng	(25.835.203.004)	27.224.458.416
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.276.132.745	9.156.397.335
Chi phí khác bằng tiền	5.138.538.759	2.909.586.974
<b>Cộng</b>	<b>16.287.573.798</b>	<b>57.190.925.013</b>

**VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất**

**Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ**

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm số tiền tại ngày 31/12/2025 là 561.850.712 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 563.282.164 đồng), là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên mục tăng giảm các khoản phải trả.

Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong kỳ không bao gồm số tiền tại ngày 31/12/2025 là 10.082.191 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 25.364.636 đồng), là lãi tiền gửi dự thu nhưng chưa nhận được. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên mục tăng giảm các khoản phải thu.

Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu trong kỳ không bao gồm số tiền tại ngày 31/12/2025 là 2.419.527.964 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 2.422.872.964 đồng), là tiền cổ tức phải trả nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên mục tăng giảm các khoản phải trả.

**VIII. Những thông tin khác**

Đơn vị tính: VND

**1. Nợ tiềm tàng**

Tính đến ngày 31/12/2025, Tổng Công ty vẫn còn một số khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và đang trong quá trình giải quyết các tranh chấp liên quan đến hợp đồng kinh tế, trong đó Tổng Công ty có thể là nguyên đơn hoặc bị đơn tại Tòa án hoặc Trọng tài kinh tế. Những vấn đề này có thể dẫn đến phát sinh các khoản chi phí khác liên quan. Tuy nhiên, các khoản này chỉ được ghi nhận khi có đủ cơ sở đáng tin cậy và chắc chắn về sự suy giảm lợi ích kinh tế của Tổng Công ty, thông qua kết quả thương lượng hoặc phán quyết cuối cùng của Tòa án hoặc Trọng tài kinh tế.

**2. 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

**3. Thông tin về các bên liên quan**

**Danh sách các bên liên quan**

**Bên liên quan**

Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc

Công ty cổ phần Somo Gold

Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc

**Mối quan hệ**

Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt

Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt

Nhân sự quản lý chủ chốt



**3. Thông tin về các bên liên quan (tiếp theo)**

Trong kỳ, Tổng Công ty đã có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

**Bán hàng, dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc	193.638.382	15.613.440
Công ty cổ phần Somo Gold	356.094.439	27.408.508
<b>Cộng</b>	<b>549.732.821</b>	<b>43.021.948</b>

**Mua hàng, dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Công ty cổ phần Somo Gold	170.279.360	79.200.000
<b>Cộng</b>	<b>170.279.360</b>	<b>79.200.000</b>

**Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
Ông Nguyễn Đình Quyền	Chủ tịch	10.614.713	-
Ông Nguyễn Anh Kiệt	Chủ tịch	132.128.299	467.882.081
Ông Chu Quang Tuấn	Phó Chủ tịch, Phó Tổng Giám đốc	238.621.623	342.190.197
Ông Nguyễn Xuân Hoà	Thành viên	367.212.532	339.000.197
Bà Phạm Thị Thuý Hằng	Thành viên	15.922.069	361.240.262
<b>Cộng</b>		<b>764.499.236</b>	<b>1.510.312.737</b>

**Thu nhập của thành viên Ban kiểm soát**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
Bà Nguyễn Thúy Ngọc	Trưởng ban	84.337.287	140.904.686
Ông Giáp Thanh Minh	Thành viên	10.614.712	-
Bà Nguyễn Ngọc Mai Trinh	Thành viên	10.614.713	-
Ông Đào Anh Tuấn	Trưởng ban	-	73.604.000
Bà Đỗ Thị Thu Hà	Thành viên	-	31.468.000
<b>Cộng</b>		<b>105.566.712</b>	<b>245.976.686</b>

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức danh	Năm 2025	Năm 2024
Ông Lê Thanh Sơn	Phó Tổng Giám đốc	321.566.798	196.179.873
Ông Lê Vũ Hùng	Tổng Giám đốc	-	303.080.000
Ông Nguyễn Văn Thạc	Phó Tổng Giám đốc	178.350.435	315.599.197
<b>Cộng</b>		<b>499.917.233</b>	<b>814.859.070</b>

**4. Báo cáo bộ phận**

**Theo lĩnh vực kinh doanh**

Nhằm phục vụ công tác quản lý, Tổng Công ty tổ chức theo dõi các bộ phận kinh doanh dựa trên lĩnh vực kinh doanh bao gồm hoạt động xây dựng và hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng. Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh như sau:

**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	46.664.905.906	30.162.349.036
Hoạt động xây dựng, khác	(835.304.653)	3.777.960.550
<b>Cộng</b>	<b>45.829.601.253</b>	<b>33.940.309.586</b>

**Giá vốn hàng bán**

	Năm 2025	Năm 2024
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	31.556.638.410	19.596.071.972
Hoạt động xây dựng, khác	(100.945.077)	6.413.420.413
<b>Cộng</b>	<b>31.455.693.333</b>	<b>26.009.492.385</b>

**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2025	Năm 2024
Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng	15.108.267.496	10.566.277.064
Hoạt động xây dựng, khác	(734.359.576)	(2.635.459.863)
<b>Cộng</b>	<b>14.373.907.920</b>	<b>7.930.817.201</b>

**Theo khu vực địa lý**

Trong kỳ, toàn bộ hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty đều phát sinh tại Việt Nam. Do đó, Tổng Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**5. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Tổng Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam.

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thúy Ngọc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Hòa