

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG & ĐẦU TƯ 492**

Số: 12 /HĐQT
V/v công bố BCTC năm 2025
đã soát xét

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2026

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

1. Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492**
2. Mã chứng khoán: **C92**
3. Trụ sở chính: 198 đường Trường Chinh, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An
4. Điện thoại: 038.3853804 Fax: 038.3854494
5. Người thực hiện công bố thông tin: Ông Nguyễn Anh Hưng - Chủ tịch HĐQT
6. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã soát xét
- Công văn giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế và ý kiến ngoại trừ

7. Địa chỉ Website đang tải toàn bộ báo cáo tài chính: **www.c92.com.vn**

Chúng tôi xin cam kết thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT**



Nguyễn Anh Hưng

Số: **AA** /CBTT-HĐQT

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 4 điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư 492 thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492**

- Mã chứng khoán: **C92**

- Địa chỉ: 198 đường Trường Chinh, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An

- Điện thoại: 038.3853804

- Website: www.c92.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC năm 2025 đã kiểm toán

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán năm 2025):

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

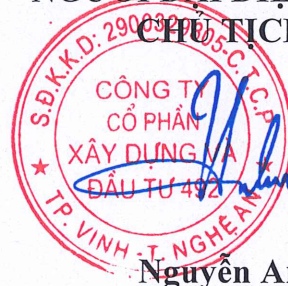
☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 28 tháng 3 năm 2026 tại đường dẫn: www.c92.com.vn

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025 (Đã soát xét)
- Văn bản giải trình ý kiến ngoại trừ:

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
CHỦ TỊCH HĐQT**


Nguyễn Anh Hưng

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ 492
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 28

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 (sau đây gọi tắt là "Công ty") đề trình báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Anh Hưng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Đình Lục	Thành viên
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Thành viên
Ông Đinh Quốc Hùng	Thành viên

Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Anh Hưng	Giám đốc
Ông Nguyễn Đình Lục	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Cảnh Tùng	Phó Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Đình Nông	Trưởng ban
Ông Trần Anh Đức	Thành viên
Ông Hồ Quốc Cường	Thành viên

Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến ngày lập báo cáo này là ông Nguyễn Anh Hưng - Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc.

TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 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. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ 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. Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc,



Nguyễn Anh Hưng
Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2026

Số: 032802/2026/BCKT-iCPA

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026 từ trang 6 đến trang 28, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính 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 của 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. 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 do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm toán nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31/12/2025, Công ty đang theo dõi trên chỉ tiêu Hàng tồn kho (Mã số 141) chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số công trình đã phát sinh nhiều năm chưa được nghiệm thu thanh toán với tổng giá trị là 16.769.651.212 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 26.043.947.428 đồng). Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thu thập được đầy đủ các tài liệu để có thể đánh giá được tình hình nghiệm thu, cũng như không thể xác định được giá trị có thể thu hồi đối với các công trình nêu trên. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về giá trị tồn thất và khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của các công trình nêu trên cũng như ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

Vấn đề khác

Nghị quyết số 018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 04 năm 2025 đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua việc Giám đốc điều hành đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty. Theo quy định tại khoản 2, điều 275, nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Chủ tịch Hội đồng Quản trị không được kiêm nhiệm chức danh Tổng Giám đốc (Giám đốc) của một Công ty đại chúng.



Lê Quốc Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 3384-2025-072-1

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế (iCPA)

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2026

Dư Thị Kiều Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số 5193-2025-072-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		466.567.682.446	524.450.294.120
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	112.300.528.918	184.255.507.168
1. Tiền	111		112.300.528.918	179.255.507.168
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		12.947.000.000	12.947.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	12.947.000.000	12.947.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		237.518.554.111	213.341.687.168
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	107.025.147.908	90.837.684.578
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	44.944.371.286	31.404.282.022
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	110.857.094.784	115.630.425.350
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.7	(25.308.059.867)	(24.530.704.782)
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	102.219.200.411	112.819.850.217
1. Hàng tồn kho	141		102.219.200.411	112.819.850.217
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.582.399.006	1.086.249.567
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	32.000.001	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.550.399.005	1.086.249.567
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		37.515.239.218	40.475.565.113
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		370.136.000	370.136.000
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	370.136.000	370.136.000
II. Tài sản cố định	220		25.211.974.688	25.310.568.175
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	20.279.903.700	19.521.700.891
- Nguyên giá	222		117.388.893.730	114.662.333.064
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(97.108.990.030)	(95.140.632.173)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.10	4.932.070.988	5.788.867.284
- Nguyên giá	225		6.854.370.370	6.854.370.370
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(1.922.299.382)	(1.065.503.086)
III. Tài sản dài hạn khác	260		11.933.128.530	14.794.860.938
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	11.369.605.932	14.043.497.474
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		563.522.598	751.363.464
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		504.082.921.664	564.925.859.233

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		439.681.156.291	502.285.850.333
I. Nợ ngắn hạn	310		434.286.155.051	492.869.947.485
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	64.887.822.512	66.082.603.607
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	260.532.932.360	304.844.896.446
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	281.699.866	271.742.088
4. Phải trả người lao động	314		6.721.875.690	6.245.776.790
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	7.815.243.676	11.846.286.318
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.15	4.168.311.050	5.332.269.949
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.16a	89.111.003.473	97.236.735.551
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		767.266.424	1.009.636.736
II. Nợ dài hạn	330		5.395.001.240	9.415.902.848
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.16b	4.563.644.207	8.584.545.815
2. Dự phòng phải trả dài hạn	342		831.357.033	831.357.033
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		64.401.765.373	62.640.008.900
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.17	64.401.765.373	62.640.008.900
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		53.129.200.000	53.129.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		53.129.200.000	53.129.200.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		1.655.023.967	1.655.023.967
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		9.617.541.406	7.855.784.933
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		7.855.784.933	7.046.084.983
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		1.761.756.473	809.699.950
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		504.082.921.664	564.925.859.233



Nguyễn Thị Thảo Linh
Người lập biểu



Nguyễn Thu Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Hưng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	417.969.493.152	373.306.889.290
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		417.969.493.152	373.306.889.290
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	396.017.840.400	350.596.568.222
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.951.652.752	22.710.321.068
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	738.169.139	1.710.232.650
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	9.280.639.026	9.633.045.557
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.617.839.428	8.645.306.118
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.737.954.688	14.828.018.598
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		671.228.177	(40.510.437)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	1.676.475.480	2.338.425.206
12. Chi phí khác	32	VI.7	116.406.452	840.129.679
13. Lợi nhuận khác	40		1.560.069.028	1.498.295.527
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.231.297.205	1.457.785.090
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	281.699.866	1.399.448.604
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.8	187.840.866	(751.363.464)
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.761.756.473	809.699.950
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	332	152
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	332	152

Nguyễn Thị Thảo Linh
Người lập biểu

Nguyễn Thu Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Hưng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu	01	294.181.006.289	487.502.536.635
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02	(306.983.660.380)	(301.815.874.986)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03	(31.873.775.000)	(30.728.364.078)
4. Tiền lãi vay đã trả	04	(11.908.476.395)	(8.645.084.041)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05	(271.742.088)	(1.348.511.302)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06	34.483.593.964	29.686.530.179
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07	(34.614.036.096)	(108.975.173.759)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(56.987.089.706)	65.676.058.648
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(4.752.342.848)	(4.346.781.818)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1.203.703.704	2.018.265.995
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.947.000.000)	(21.896.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	12.947.000.000	42.846.000.000
5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	727.384.286	1.334.242.268
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(2.821.254.858)	19.955.726.445
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ đi vay	33	140.747.033.212	133.117.400.380
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(151.444.165.286)	(124.166.311.470)
3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	(1.449.501.612)	(2.106.976.412)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(12.146.633.686)	6.844.112.498
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(71.954.978.250)	92.475.897.591
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	184.255.507.168	91.779.609.577
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	112.300.528.918	184.255.507.168

Nguyễn Thị Thảo Linh
Người lập biểu

Nguyễn Thu Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Hưng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900329305 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 13 tháng 10 năm 1998 và các lần thay đổi. Hiện tại, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 9 ngày 07 tháng 01 năm 2020.

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 53.129.200.000 đồng (Năm mươi ba tỷ một trăm hai mươi chín triệu hai trăm nghìn đồng).

Địa chỉ Công ty tại Số 198, đường Trường Chinh, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng công trình giao thông.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

- Xây dựng công trình giao thông (bao gồm các công trình theo hình thức BOT, BT);
- Xây dựng công trình dân dụng;
- Mua bán vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Mua bán vật tư, thiết bị giao thông vận tải;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; và
- Cho thuê máy móc, thiết bị thi công.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có trụ sở duy nhất tại Số 198, đường Trường Chinh, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đặc thù của ngành xây dựng cơ bản hầu hết các dự án đều kéo dài từ hai đến ba năm. Do đó, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty lấy theo bình quân của ngành là hai năm trở lên.

Thuyết minh về khả năng so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được kiểm toán.

Nhân viên

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 111 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 115 người).

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN TOÁN ÁP DỤNG**1. Chuẩn mực và chế độ kế toán đang áp dụng**

Chủ tịch Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ("Thông tư 200") ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 03 năm 2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC cũng như các Thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung trên máy vi tính.

2. Hướng dẫn kế toán mới đã được ban hành nhưng chưa có hiệu lực

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp. Thông tư 99 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026. Thông tư này thay thế cho các văn bản như sau:

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính ("Thông tư 200") hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp;
- Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung Điều 128 Thông tư 200;
- Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 về sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư 200; và
- Thông tư số 195/2012/TT-BTC ngày 15 tháng 11 năm 2012 hướng dẫn kế toán áp dụng cho đơn vị chủ đầu tư.

Các nội dung liên quan đến cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước như hướng dẫn tại Thông tư 200 vẫn tiếp tục được thực hiện.

Ban Giám đốc Công ty đang đánh giá mức độ ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư 99 đến các Báo cáo tài chính của Công ty cho các kỳ kế toán trong tương lai, bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính 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 yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 03 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**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 Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

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 Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

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.

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 thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử (nếu áp dụng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Tài sản cố định hữu hình và khấu hao (Tiếp theo)**

	<u>Số năm</u>
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 15
Phương tiện vận tải truyền dẫn	05 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06
Tài sản cố định khác	03 - 05

Thuê tài sản

Một khoản thuê được xem là thuê tài chính khi phần lớn các quyền lợi và rủi ro về quyền sở hữu tài sản được chuyển sang cho người đi thuê. Tất cả các khoản thuê khác được xem là thuê hoạt động.

Công ty ghi nhận tài sản thuê tài chính là tài sản của Công ty theo giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản hoặc theo giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, nếu giá trị này thấp hơn. Nợ phải trả bên cho thuê tương ứng được ghi nhận trên Bảng cân đối kế toán như một khoản nợ phải trả về thuê tài chính. Các khoản thanh toán tiền thuê được chia thành chi phí tài chính và khoản phải trả nợ gốc nhằm đảm bảo tỷ lệ lãi suất định kỳ cố định trên số dư nợ còn lại. Chi phí thuê tài chính được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh, trừ khi các chi phí này trực tiếp hình thành nên tài sản đi thuê, trong trường hợp đó sẽ được vốn hóa theo chính sách kế toán của Công ty về chi phí đi vay (xem trình bày dưới đây).

Một khoản thuê được xem là thuê hoạt động khi bên cho thuê vẫn được hưởng phần lớn các quyền lợi và phải chịu rủi ro về quyền sở hữu tài sản. Chi phí thuê hoạt động được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê. Các khoản tiền nhận được hoặc phải thu nhằm tạo điều kiện ký kết hợp đồng thuê hoạt động cũng được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian thuê.

Các tài sản đi thuê tài chính được khấu hao trên thời gian hữu dụng ước tính tương tự như áp dụng với tài sản thuộc sở hữu của Công ty hoặc trên thời gian đi thuê, trong trường hợp thời gian này ngắn hơn, cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Máy móc và thiết bị	05 - 15 năm

Các khoản 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 giá trị công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ đã xuất dùng, các chi phí được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho 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.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ hoạt động.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng.

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành. Công ty không thực hiện trích lập dự phòng bảo hành đối với các Công trình xây dựng mà hợp đồng xây lắp chủ đầu tư có yêu cầu giữ lại tiền bảo hành công trình khi lên phiếu giá thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về 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 tại ngày của Bảng cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán; và
- (d) 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 bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Hợp đồng xây dựng

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Tổng Công ty/Doanh nghiệp tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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 hoá 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)****Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của 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.

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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của 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.

Các bên liên quan

Được coi là các bên liên quan là các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	222.844.857	178.662.483
Tiền gửi ngân hàng	112.077.684.061	179.076.844.685
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
Cộng	112.300.528.918	184.255.507.168

2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	9.947.000.000	9.947.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nghệ An	3.000.000.000	3.000.000.000
Cộng	12.947.000.000	12.947.000.000

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn từ 06 tháng đến 12 tháng, lãi suất từ 4,12%/năm đến 5,1%/năm.

3. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	24.425.530.327	24.425.530.327
Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO 4	17.193.606.057	17.193.606.057
Ban quản lý Dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông thành phố Hồ Chí Minh	12.887.953.641	5.665.804.427
Các khách hàng khác	52.518.057.883	43.552.743.767
Cộng	107.025.147.908	90.837.684.578

4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty TNHH Hoà Hiệp	28.328.831.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Công trình và Thương mại Hoàng Anh	6.813.634.600	-
Công ty TNHH An Vinh Nghệ An	4.899.467.674	4.285.173.174
Các đối tượng khác	4.902.438.012	27.119.108.848
Cộng	44.944.371.286	31.404.282.022

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)**5. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Ngắn hạn		
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn (*)	21.117.420.577	51.301.208.356
Tạm ứng	87.636.150.502	62.132.161.530
<u>Trong đó:</u>		
Ban điều hành Quy Nhơn - Chí Thạnh	17.320.013.384	9.779.117.384
Đội công trình 2	16.068.025.744	8.736.759.839
Đội công trình 4	15.589.842.638	12.873.220.158
Đội công trình 7	11.671.225.038	8.931.954.844
Đội công trình 1	7.671.220.175	13.825.530.787
Đội công trình 3	6.892.569.988	6.684.181.286
Các đối tượng khác	12.423.253.535	1.301.397.232
Phải thu khác	2.103.523.705	2.197.055.464
<u>Trong đó:</u>		
Tiền lãi dự thu	386.775.235	375.990.382
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Đèo Cả Khánh Hòa (Cầu Cây Găng)		
Ban QLDA khu chung cư Công ty 492		
Các đối tượng khác	1.716.748.470	1.821.065.082
Cộng	110.857.094.784	115.630.425.350
b) Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn (*)	370.136.000	370.136.000
Cộng	370.136.000	370.136.000

(*) Các khoản ký quỹ bảo lãnh thực hiện hợp đồng các công trình xây lắp tại các ngân hàng thương mại, Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả và bảo lãnh đi thuê tài sản tại các công ty cho thuê tài chính.

6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí bảo hiểm	32.000.001	-
Cộng	32.000.001	-
b. Dài hạn		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	535.767.916	585.123.836
Sửa chữa văn phòng	1.604.109.225	723.166.634
Vật tư luân chuyển dùng trong thi công	9.229.728.791	12.735.207.004
Cộng	11.369.605.932	14.043.497.474

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

7. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	30.545.530.327	21.381.871.228	30.545.530.327	22.132.085.602
Công ty CPĐT BOT Đèo Cả Khánh Hòa	6.645.098.428	-	5.501.284.868	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	1.019.777.000	-	1.019.777.000	-
Khách hàng khác	8.479.525.340	-	9.623.338.401	27.140.212
Cộng	46.689.931.095	21.381.871.228	46.689.930.596	22.159.225.814
				24.530.704.782

8. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	102.219.200.411	-	112.819.850.217	-
Gói thầu XL03 Hậu Giang Cà Mau	22.934.290.580	-	24.039.406.319	-
Dự án đường Xô Viết Nghệ Tĩnh kéo dài về phía Đông	17.449.281.712	-	166.450.000	-
Công trình cầu Sông Hốt - Quảng Ninh (*)	16.669.307.297	-	16.669.307.297	-
Công trình cầu Hòa Bình	13.494.272.507	-	16.853.757.571	-
Các công trình khác	31.672.048.315	-	55.090.929.030	-
Cộng	102.219.200.411	-	112.819.850.217	-

(*) Công trình này Công ty đã thực hiện khối lượng công việc theo tiến độ thi công đã ký kết tuy nhiên do vướng mắc trong việc bố trí nguồn vốn nên chủ đầu tư chưa thực hiện ký nghiệm thu đối với khối lượng đã thi công.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác		Tổng cộng
					VND	VND	
NGUYỄN GIÁ							
Số đầu năm	3.352.007.474	76.614.399.789	20.151.436.434	1.072.957.724	13.471.531.643		114.662.333.064
Mua trong năm	-	2.842.592.593	-	-	1.909.750.255		4.752.342.848
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.025.782.182)	-	-	-		(2.025.782.182)
Số cuối năm	3.352.007.474	77.431.210.200	20.151.436.434	1.072.957.724	15.381.281.898		117.388.893.730
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ							
Số đầu năm	2.245.314.531	64.682.711.815	13.668.116.460	1.072.957.724	13.471.531.643		95.140.632.173
Khấu hao trong năm	43.883.158	3.122.726.902	713.854.369		113.675.610		3.994.140.039
Phân loại lại	-	(1.514.884.936)	1.514.884.936				-
Thanh lý, nhượng bán	-	(2.025.782.182)	-	-			(2.025.782.182)
Số cuối năm	2.289.197.689	64.264.771.599	15.896.855.765	1.072.957.724	13.585.207.253		97.108.990.030
GIÁ TRỊ CÒN LẠI							
Tại ngày đầu năm	1.106.692.943	11.931.687.974	6.483.319.974	-	-		19.521.700.891
Tại ngày cuối năm	1.062.809.785	13.166.438.601	4.254.580.669	-	1.796.074.645		20.279.903.700

Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 81.665.714.458 đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 93.139.984.613 đồng).

Giá trị còn lại tài sản cố định tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 dùng để thế chấp cầm cố đảm bảo các khoản vay là 11.450.841.751 đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 12.643.576.166 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
	VND	VND
NGUYÊN GIÁ		
Số đầu năm	6.854.370.370	6.854.370.370
Số cuối năm	6.854.370.370	6.854.370.370
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ		
Số đầu năm	1.065.503.086	1.065.503.086
Khấu hao trong năm	856.796.296	856.796.296
Số cuối năm	1.922.299.382	1.922.299.382
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Tại ngày đầu năm	5.788.867.284	5.788.867.284
Tại ngày cuối năm	4.932.070.988	4.932.070.988

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Nhật Anh Phát	17.802.080.551	16.747.500.040
Công ty Cổ phần Thương mại Tư vấn và Xây dựng Vĩnh Hưng	5.183.434.455	2.769.063.543
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Huy	4.884.434.000	-
Phải trả nhà cung cấp khác	37.017.873.506	46.566.040.024
Cộng	64.887.822.512	66.082.603.607

Công ty xác định có khả năng thanh toán 100% tất cả các khoản công nợ phải trả người bán.

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ban Quản lý dự án 85 (i)	26.756.168.000	51.648.693.000
Ban Quản lý dự án Xây dựng Công trình Giao thông Thành phố Hà Nội (ii)	161.180.398.000	78.974.325.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng công trình Giao thông tỉnh Hà Tĩnh (iii)	38.175.262.000	43.108.652.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư xây dựng công trình Giao thông tỉnh Bình Dương (iv)	27.296.247.960	24.349.481.363
Các khách hàng khác	7.124.856.400	106.763.745.083
Cộng	260.532.932.360	304.844.896.446

- (i) Khoản trả trước cho Dự án đầu tư xây dựng cầu Đại Ngãi trên QL60 thuộc địa phận các tỉnh Trà Vinh và Sóc Trăng theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 15-XL/2024/HĐKT-ĐN ngày 09/12/2024.
- (ii) Khoản trả trước cho Ban Quản lý dự án Xây dựng Công trình Giao thông Thành phố Hà Nội bao gồm các dự án sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN (TIẾP THEO)

- Dự án thành phần 2: Đầu tư xây dựng, cải tạo, nâng cấp quốc lộ 6, đoạn Ba La - Xuân Mai thuộc dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp quốc lộ 6, đoạn Ba La - Xuân Mai theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 113/2024/HĐXD/BQLCTGT ngày 24/12/2024.
 - Dự án đầu tư tuyến đường kết nối đường Pháp Vân - Cầu Giẽ với đường Vành Đai 3 theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 61/2023/HĐXD/BQLDCTGT ngày 19/06/2023.
 - Dự án cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 6 đoạn Ba La - Xuân Mai theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 75/2023/HĐXD/BQLCTGT ngày 03/08/2023.
- (iii) Khoản trả trước cho Dự án đường Xô Viết Nghệ Tĩnh kéo dài về phía Đông theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 19/2024/HĐXD ngày 19/12/2024.
- (iv) Khoản trả trước cho Dự án xây dựng đường vành đai 3 đoạn qua tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 07/2024/HĐ-TCXDCT-XL1 ngày 02/04/2025.

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/ bù trừ	Số cuối năm
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	33.574.913.411	33.574.913.411	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	271.742.088	281.699.866	271.742.088	281.699.866
Thuế thu nhập cá nhân	-	202.674.730	202.674.730	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	528.034.219	528.034.219	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	32.587.442	32.587.442	-
Cộng	271.742.088	34.619.909.668	34.609.951.890	281.699.866

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	872.909.382	4.163.546.349
Phí bảo lãnh	-	131.183.734
Trích trước chi phí dự án Khu thương mại, dịch vụ gắn với nhà ở và văn phòng làm việc tại phường Lê Lợi, thành phố Vinh	6.942.334.294	7.551.556.235
Cộng	7.815.243.676	11.846.286.318

15. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	279.799.347	397.621.023
Bảo hiểm xã hội	1.508.170.815	1.912.868.476
Bảo hiểm y tế	371.485.793	31.061.124
Bảo hiểm thất nghiệp	202.371.334	13.653.328
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.806.483.761	2.977.065.998
Cộng	4.168.311.050	5.332.269.949

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

a. Vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng	85.090.101.861	85.090.101.861	140.747.033.212	148.872.765.290	93.215.833.939	93.215.833.939
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An {}	35.195.443.153	35.195.443.153	47.754.245.094	60.730.405.742	48.171.603.801	48.171.603.801
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Nghệ An {}	5.690.205.690	5.690.205.690	8.113.750.740	3.424.545.050	1.001.000.000	1.001.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	44.204.453.018	44.204.453.018	84.879.037.378	84.717.814.498	44.043.230.138	44.043.230.138
Cộng vay ngắn hạn	85.090.101.861	85.090.101.861	140.747.033.212	148.872.765.290	93.215.833.939	93.215.833.939
Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.16b)	4.020.901.612	4.020.901.612			4.020.901.612	4.020.901.612
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	1.800.000.000	1.800.000.000			1.800.000.000	1.800.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	771.400.000	771.400.000			771.400.000	771.400.000
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	1.449.501.612	1.449.501.612			1.449.501.612	1.449.501.612
Cộng vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn	89.111.003.473	89.111.003.473			97.236.735.551	97.236.735.551

{i} Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay theo hạn mức số 01/2025/791628/HĐTD ngày 30 tháng 09 năm 2025, với hạn mức tín dụng thường xuyên tối đa là 310.000.000.000 VND (Ba trăm mười tỷ đồng Việt Nam) bao gồm Hạn mức cho vay, bảo lãnh thanh toán, L/C, thẻ tín dụng tối đa 60.000.000.000 VNĐ (Sáu mươi tỷ Việt Nam đồng) Hạn mức bảo lãnh khác tối đa 250.000.000.000 VND (Hai trăm năm mươi tỷ Việt Nam đồng) gồm cả Việt Nam đồng và ngoại tệ quy đổi. Thời hạn cấp hạn mức: 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng Tín dụng. Thời hạn cho vay/ thời hạn bảo lãnh/ thời hạn L/C, lãi suất, phí được xác định theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể, Hợp đồng cấp bảo lãnh cụ thể, L/C, thẻ tín dụng được phát hành. Mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, phát hành L/C, thẻ tín dụng. Khoản vay được đảm bảo bằng toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ của Khách hàng tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác, toàn bộ các tài sản, khoản phải thu và các nguồn thu nhập khác phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh của khách hàng tại mọi thời điểm.

{ii} Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cấp tín dụng số 359316.25.814.3388721.TD ngày 10 tháng 12 năm 2025 với Giá trị hạn mức tín dụng: 180.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm tám mươi tỷ đồng. Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây dựng các công trình cơ sở hạ tầng của Khách hàng; thời hạn duy trì hạn mức tín dụng: kể từ ngày giao kết Hợp đồng đến ngày 27/11/2026; Thời hạn cho vay trong thời hạn duy trì HMTD: tối đa 9 tháng, chi tiết thời hạn cho vay theo từng lần giải ngân và nhận nợ; lãi suất quy định tại từng lần giải ngân, nhận nợ. Tài sản bảo đảm bao gồm:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)
16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)
- Hợp đồng tiền gửi số: 1009.24.812.3388721.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân đội phát hành ngày 30/01/2024.

Hợp đồng tiền gửi số: 1005.24.812.3388721.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân đội phát hành ngày 26/01/2024.

Hợp đồng tiền gửi số: 55847.23.812.3388721.TG.DN do Ngân hàng TMCP Quân đội phát hành ngày 29/12/2023.

Quyền đòi nợ hình thành từ Hợp đồng số 8065/HĐ-BQLDAGT-ĐB2 ngày 19/12/2023 và các Phụ lục đi kèm (nếu có) giữa Khách hàng và Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông.

Hàng hóa, quyền đòi nợ hình thành từ phương án MB tài trợ theo Hợp đồng thế chấp số 360652.25.814.3388721.BD ngày 10/12/2025.

{iii} Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 102/2025/HDTĐ/VNH ngày 01 tháng 04 năm 2025. Giá trị Hạn mức tín dụng (HMTD) bằng Dự Nợ thực tế Khách hàng sử dụng trong thời gian sử dụng HMTD và trong mọi trường hợp không vượt quá: 550.000.000.000 VND (Bằng chữ: Năm trăm năm mươi tỷ đồng). Thời hạn sử dụng HMTD 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng cấp tín dụng. Lãi suất linh hoạt theo quy định cụ thể tại từng văn bản nhận nợ. Các khoản vay ngắn hạn và dài hạn được bảo đảm bằng thế chấp ba bất động sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bên thứ ba.

b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngân hàng	5.632.816.673	5.632.816.673	-	2.571.399.996	8.204.216.669	8.204.216.669
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An {iv}	2.997.200.000	2.997.200.000	-	1.800.000.000	4.797.200.000	4.797.200.000
Ngân Hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	2.635.616.673	2.635.616.673	-	771.399.996	3.407.016.669	3.407.016.669
Nợ thuê tài chính	2.951.729.146	2.951.729.146	-	1.449.501.612	4.401.230.758	4.401.230.758
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội {v}	2.951.729.146	2.951.729.146	-	1.449.501.612	4.401.230.758	4.401.230.758
Vay dài hạn	8.584.545.819	8.584.545.819	-	4.020.901.608	12.605.447.427	12.605.447.427
Trừ: vay dài hạn đến hạn trả	(4.020.901.612)	(4.020.901.612)			(4.020.901.612)	(4.020.901.612)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An	(1.800.000.000)	(1.800.000.000)			(1.800.000.000)	(1.800.000.000)
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An	(771.400.000)	(771.400.000)			(771.400.000)	(771.400.000)
Công ty TNHH MTV Cho thuê tài chính Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội	(1.449.501.612)	(1.449.501.612)			(1.449.501.612)	(1.449.501.612)
Cộng vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.563.644.207	4.563.644.207			8.584.545.815	8.584.545.815

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

16. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

- {iv} Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng số 03/2023/791628/HĐTD ngày 17 tháng 10 năm 2023. Tổng số tiền là 6.597.200.000 đồng để đầu tư thiết bị thí công máy khoan cọc nhồi. Thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất cố định 8,6%/năm đối với 06 tháng đầu từ ngày giải ngân đầu tiên sau thời gian nói trên áp dụng lãi suất thả nổi điều chỉnh 6 tháng 1 lần.
- {v} Khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Nghệ An theo Hợp đồng cho vay số 144/2024/HĐTD/VNH ngày 11 tháng 06 năm 2024. Số tiền vay: 3.857.000.000 đồng, thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất áp dụng kể từ ngày 12/06/2024 cho đến ngày 11/06/2025 là 8,5%; lãi suất áp dụng cho thời gian tiếp theo bằng lãi suất cơ sở cho vay ô tô khách hàng doanh nghiệp của TPBank tại thời điểm điều chỉnh cộng (+) biên độ 3,6%/năm. Mục đích vay để bù đắp chi phí đã tự thanh toán tiền mua xe ô tô.
- {vi} Các hợp đồng nợ thuế tài chính:
 - Hợp đồng thuế tài chính số B230724013 ngày 01/08/2023: tài sản thuê là máy móc, thiết bị, hoặc các tài sản khác cùng với tất cả các phụ kiện đi kèm. Thời hạn thuê 54 tháng với số tiền là 3.559.000.000 đồng (đã bao gồm thuế GTGT), với lãi suất biến động từ 10,5%/năm đến 11,56%/năm.
 - Hợp đồng số 21723000685/2023/HDMB/BSL-HN ngày 11 tháng 12 năm 2023 với đơn giá 3.843.720.000 đồng, với thuế GTGT 8%, tài sản thuê là xe cầu bánh xích, số tiền trả trước là 576.558.000 đồng, thời hạn cho thuê là 48 tháng, lãi suất thả nổi. Gốc và lãi thanh toán sau mỗi tháng.

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trong vòng một năm	4.020.901.612	4.020.901.612
Trong năm thứ hai	3.020.901.612	4.020.901.612
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.542.742.595	4.563.644.203
Cộng	8.584.545.819	12.605.447.427
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	4.020.901.612	4.020.901.612
Số phải trả sau 12 tháng	4.563.644.207	8.584.545.815

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP THEO)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	53.129.200.000	1.655.023.967	7.046.084.983	61.830.308.950
Lãi trong năm	-	-	809.699.950	809.699.950
Số dư đầu năm nay	53.129.200.000	1.655.023.967	7.855.784.933	62.640.008.900
Lãi trong năm	-	-	1.761.756.473	1.761.756.473
Số dư cuối năm nay	53.129.200.000	1.655.023.967	9.617.541.406	64.401.765.373

b. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	5.312.920	5.312.920
- Cổ phiếu phổ thông	5.312.920	5.312.920
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.312.920	5.312.920
- Cổ phiếu phổ thông	5.312.920	5.312.920

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành là 10.000 đồng/cổ phiếu.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu thi công các công trình giao thông	414.195.268.745	370.154.695.241
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.774.224.407	3.152.194.049
Cộng	417.969.493.152	373.306.889.290

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn thi công các công trình giao thông	394.625.792.062	350.505.842.409
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.392.048.338	90.725.813
Cộng	396.017.840.400	350.596.568.222

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	738.169.139	1.710.232.650
Cộng	738.169.139	1.710.232.650

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí lãi vay	8.617.839.428	8.645.306.118
Chi phí tài chính khác	662.799.598	987.739.439
Cộng	9.280.639.026	9.633.045.557

5. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.788.185.133	7.134.454.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	856.796.296	905.604.881
Thuế, phí và lệ phí	527.980.339	532.889.430
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	777.355.085	3.529.604.498
Chi phí dịch vụ mua ngoài	586.368.071	1.622.428.829
Chi phí bằng tiền khác	3.201.269.764	1.103.036.015
Cộng	12.737.954.688	14.828.018.598

6. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý tài sản cố định	1.203.703.704	2.018.265.995
Thanh lý sắt vụn	92.000.000	219.079.211
Thu nhập khác	380.771.776	101.080.000
Cộng	1.676.475.480	2.338.425.206

7. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền nộp phạt hành chính	-	324.956.305
Tiền nộp phạt thuế	29.587.442	377.019.310
Các khoản chi phí khác	86.819.010	138.154.064
Cộng	116.406.452	840.129.679

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Lợi nhuận trước thuế	2.231.297.205	1.457.785.090
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(822.797.877)	(99.074.650)
Các khoản điều chỉnh tăng	116.406.452	840.129.679
Chi phí không hợp lý khi tính thuế	116.406.452	840.129.679
Các khoản điều chỉnh giảm	939.204.329	939.204.329
Chi phí lãi vay loại trừ theo Nghị định 132/2020/NĐ-CP các năm trước được chuyển sang	939.204.329	939.204.329
Thu nhập chịu thuế	1.408.499.328	1.358.710.440
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	281.699.866	271.742.088
Truy thu thuế TNDN từ những năm trước (*)	-	1.127.706.516
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	281.699.866	1.399.448.604

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH (TIẾP THEO)****8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (TIẾP THEO)**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	187.840.866	(751.363.464)
Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại	187.840.866	(751.363.464)

9. LÃI CƠ BẢN/ SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế	1.761.756.473	809.699.950
Trừ: Trích quỹ khen thưởng phúc lợi ước tính	-	-
Lợi nhuận/(lỗ) để tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	1.761.756.473	809.699.950
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu	5.312.920	5.312.920
Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu (*)	332	152

(*) Lãi suy giảm trên cổ phiếu: Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm lãi trên cổ phiếu trong năm tài chính và đến ngày lập báo cáo tài chính này. Vì vậy, lãi suy giảm trên cổ phiếu cũng bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

10. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	188.735.868.242	171.309.780.244
Chi phí nhân công	34.964.118.604	33.463.761.844
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.850.936.335	4.770.335.406
Chi phí dịch vụ mua ngoài	169.229.600.391	109.358.324.669
Chi phí khác bằng tiền	8.326.793.126	7.580.077.081
Cộng	406.107.316.698	326.482.279.244

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN****Danh sách các bên liên quan:****Bên liên quan**

Ông Nguyễn Anh Hưng
 Ông Nguyễn Đình Lục
 Ông Nguyễn Cảnh Tùng
 Ông Đình Quốc Hùng
 Bà Phạm Thị Thanh Mai
 Ông Nguyễn Đình Nông
 Ông Trần Anh Đức
 Ông Hồ Quốc Cường

Mối quan hệ

Chủ tịch HĐQT/ Giám đốc
 Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc
 Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc
 Thành viên HĐQT
 Vợ Chủ tịch HĐQT/ Giám đốc
 Trưởng Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát
 Thành viên Ban kiểm soát

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)****1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP THEO)***Thu nhập của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban giám đốc trong năm như sau:*

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lương, thù lao HĐQT, Ban Giám đốc		
Ông Nguyễn Anh Hưng - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	354.000.000	354.000.000
Ông Nguyễn Đình Lục - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	438.000.000	438.000.000
Ông Nguyễn Cảnh Tùng - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	438.000.000	438.000.000
Ông Đinh Quốc Hùng - Thành viên HĐQT	277.000.000	270.000.000
Lương, thù lao Ban Kiểm soát		
Ông Nguyễn Đình Nông - Trưởng Ban kiểm soát	144.000.000	138.000.000
Ông Trần Anh Đức - Thành viên Ban kiểm soát	335.000.000	312.000.000
Ông Hồ Quốc Cường - Thành viên Ban kiểm soát	303.400.000	300.450.000
Cộng	2.289.400.000	2.250.450.000

2. THÔNG TIN BỘ PHẬN ĐƯỢC TRÌNH BÀY THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ KHU VỰC ĐỊA LÝ**Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Công ty chỉ có hoạt động duy nhất là lĩnh vực xây lắp. Do đó, theo quy định của chuẩn mực 28, Công ty không phải lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Bộ phận theo khu vực địa lý

Công ty hoạt động trên cùng một lãnh thổ Việt Nam, không có sự khác biệt về mức độ rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo khu vực địa lý nên không trình bày báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

3. CAM KẾT HOẠT ĐỘNG

Công ty đã ký hợp đồng thuê đất số 203/HĐ-TĐ ngày 29 tháng 09 năm 2023 tại số 198 đường Trường Chinh, phường Lê Lợi, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An với mục đích sử dụng đất thuê là đất thương mại, dịch vụ (Xây dựng trụ sở làm việc). Thời gian cho thuê đất đến ngày 01 tháng 08 năm 2043. Tổng diện tích thuê đất là 5.565,8 m². Công ty trả tiền thuê đất hàng năm.

4. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trong Báo cáo tài chính.



Nguyễn Thị Thảo Linh
Người lập biểu



Nguyễn Thu Giang
Kế toán trưởng



Nguyễn Anh Hưng
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ngày 28 tháng 03 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ 492**

Số : 10/HĐQT
V/v giải trình chênh lệch số liệu trên
BCTC năm 2025 đã soát xét và ý kiến
ngoại trừ

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2026.

**Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội**

Căn cứ thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 492 xin giải trình chênh lệch số liệu trên BCTC đã soát xét năm 2025 so với BCTC đã soát xét năm 2024 và ý kiến ngoại trừ như sau:

1. Về chênh lệch số liệu trên BCTC năm 2025 đã soát xét so với BCTC năm 2024 đã soát xét.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	BCTC năm 2025	BCTC năm 2024	Chênh lệch
Doanh thu thuần	417.969.493.152	373.306.889.290	44.662.603.862
Lợi nhuận sau thuế TNDN	1.761.756.473	809.699.950	952.056.523

Nguyên nhân là do: Doanh thu năm 2025 tăng 44.662.603.862 đồng so với năm 2024.

2. Về ý kiến ngoại trừ của kiểm toán viên:

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ trên Báo cáo tài chính năm 2025: Một số công trình đã phát sinh nhiều năm chưa được nghiệm thu thanh toán. Nguyên nhân là do công ty đang trong quá trình làm hồ sơ thanh quyết toán với các ban ngành liên quan.

Xin trân trọng thông báo!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT**

Nguyễn Anh Hưng