

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CIENCO4

Cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	02 – 04
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	05
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	06 – 07
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	08 - 28

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.241.919.650.957	5.138.357.434.524
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	118.779.293.398	151.954.778.506
111	1. Tiền		73.779.293.398	70.186.283.295
112	2. Các khoản tương đương tiền		45.000.000.000	81.768.495.211
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	2.141.129.956.097	2.114.989.522.314
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.264.343.211.095	2.212.872.941.082
124	2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		(123.213.254.998)	(97.883.418.768)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.077.180.283.295	2.119.664.386.385
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	905.176.899.202	1.080.058.094.457
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	683.544.047.628	587.985.034.452
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	508.713.722.183	471.875.643.194
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(20.254.385.718)	(20.254.385.718)
140	IV. Hàng tồn kho	10	877.514.760.985	727.634.511.537
141	1. Hàng tồn kho		877.514.760.985	727.634.511.537
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		27.315.357.182	24.114.235.782
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	11	3.068.254.134	3.026.396.907
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ		20.394.821.756	17.261.910.755
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	3.852.281.292	3.825.928.120

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		3.930.586.019.463	4.014.901.073.546
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		29.120.516.817	27.652.566.817
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	29.120.516.817	27.652.566.817
220	II. Tài sản cố định		2.082.390.588.810	2.121.754.566.672
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.005.824.012.299	2.037.989.265.857
222	- Nguyên giá		3.362.157.296.510	3.364.725.933.454
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(1.356.333.284.211)	(1.326.736.667.597)
224	2. Tài sản cố định thuê tài chính	13	66.131.393.296	73.217.763.180
225	- Nguyên giá		94.429.227.095	104.945.638.141
226	- Giá trị hao mòn lũy kế		(28.297.833.799)	(31.727.874.961)
227	3. Tài sản cố định vô hình	14	10.435.183.215	10.547.537.635
228	- Nguyên giá		12.818.582.128	12.818.582.128
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(2.383.398.913)	(2.271.044.493)
240	III. Bất động sản đầu tư	15	115.664.706.229	111.977.798.702
241	- Nguyên giá		152.637.779.191	146.028.558.568
242	- Giá trị hao mòn lũy kế		(36.973.072.962)	(34.050.759.866)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn	16	3.308.433.211	17.008.059.189
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		3.308.433.211	17.008.059.189
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	516.742.337.207	557.668.793.123
262	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		241.057.337.207	280.102.560.123
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		287.066.233.000	287.066.233.000
264	3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn		(11.381.233.000)	(9.500.000.000)
270	VI. Tài sản dài hạn khác		1.183.359.437.189	1.178.839.289.043
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	11	1.174.151.161.878	1.169.528.687.478
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	35	974.032.532	1.076.358.786
274	3. Tài sản dài hạn khác	17	8.234.242.779	8.234.242.779
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		9.172.505.670.420	9.153.258.508.070

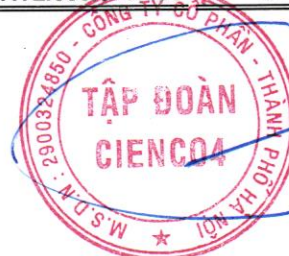
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026
(Tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		5.174.957.200.644	5.156.605.347.471
310	I. Nợ ngắn hạn		3.167.093.566.725	3.079.056.936.061
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	18	763.948.842.849	812.425.671.069
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19	760.206.904.285	572.419.531.466
314	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	21.608.092.924	41.017.215.938
315	4. Phải trả người lao động		18.575.163.819	18.264.316.582
316	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	21	422.094.599.766	416.037.723.145
319	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	22	14.752.730.246	16.783.395.674
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	23	120.575.321.369	105.333.790.534
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	24	1.020.343.600.425	1.087.507.680.611
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		24.988.311.042	9.267.611.042
330	II. Nợ dài hạn		2.007.863.633.919	2.077.548.411.410
331	1. Phải trả người bán dài hạn	18	120.262.524.624	153.076.610.829
337	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	22	2.309.285.508	2.651.911.462
338	3. Phải trả dài hạn khác	23	19.886.237.300	21.446.237.300
339	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	24	1.848.154.376.700	1.883.019.179.508
342	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	35	17.251.209.787	17.354.472.311
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		3.997.548.469.776	3.996.653.160.599
410	I. Vốn chủ sở hữu	25	3.997.548.469.776	3.996.653.160.599
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.573.007.540.000	3.573.007.540.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		17.028.980.995	17.128.980.995
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		11.958.123.768	10.536.247.316
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		393.947.772.845	393.970.599.777
420a	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		374.970.599.777	312.005.890.648
420b	- LNST chưa phân phối kỳ này		18.977.173.068	81.964.709.129
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		1.606.052.168	2.009.792.511
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		9.172.505.670.420	9.153.258.508.070

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Quý 2 Năm 2026

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 2 Năm 2026	Quý 2 Năm 2025	Lũy kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/06/2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	27	783.687.816.802	988.163.646.046	1.197.950.106.926	1.496.751.560.758
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		783.687.816.802	988.163.646.046	1.197.950.106.926	1.496.751.560.758
11	3. Giá vốn hàng bán	28	689.819.758.249	886.282.132.162	1.022.080.180.199	1.341.388.505.710
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		93.868.058.553	101.881.513.884	175.869.926.727	155.363.055.048
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	29	17.974.316.887	26.331.999.454	27.387.795.683	39.920.548.941
23	6. Chi phí tài chính	30	44.028.369.298	49.899.432.086	79.813.092.179	86.486.364.712
24	Trong đó: Chi phí lãi vay		39.065.886.765	34.417.776.742	72.353.112.009	63.445.151.916
25	7. Chi phí bán hàng		908.863.702	1.085.731.416	1.717.453.553	1.830.143.523
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	31	36.433.350.320	45.552.874.840	71.091.066.978	62.282.544.405
27	9. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(9.583.768.235)	(20.358.723.709)	(20.588.239.759)	(23.835.625.078)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.888.023.885	11.316.751.287	30.047.869.941	20.848.926.271
31	11. Thu nhập khác	32	941.464.124	3.118.944.297	2.684.285.644	15.364.457.575
32	12. Chi phí khác	33	564.492.890	1.070.274.038	630.576.482	1.473.662.979
40	13. Lợi nhuận khác		376.971.234	2.048.670.259	2.053.709.162	13.890.794.596
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		21.264.995.119	13.365.421.546	32.101.579.103	34.739.720.867
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34	8.031.213.846	5.840.905.076	13.153.798.735	10.266.057.806
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	35	-	(586.313.413)	-	(586.313.413)
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		13.233.781.273	8.110.829.883	18.947.780.368	25.059.976.474
61	18. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		13.228.809.586	8.232.285.580	18.977.173.068	25.142.003.339
62	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		4.971.687	(121.455.697)	(29.392.700)	(82.026.865)
70	20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	36	37	23	53	70

Trần Văn Khánh
Người lập biểu

Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng

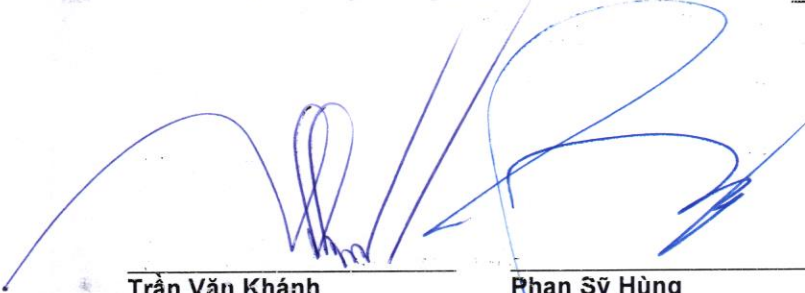
Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

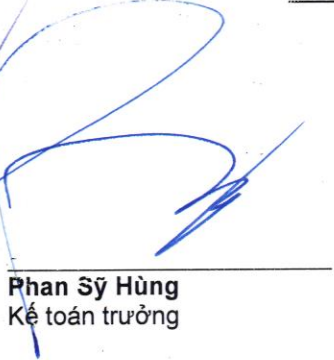
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm	Lũy kế từ đầu năm
			đến 30/06/2026	đến 30/06/2025
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		1.452.835.412.301	1.206.579.783.337
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(1.205.277.235.991)	(1.206.120.979.007)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(70.175.713.937)	(68.715.771.469)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(105.280.988.505)	(128.624.511.665)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(32.551.337.107)	(38.259.337.575)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		53.702.292.522	63.564.775.788
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(36.918.242.417)	(33.315.896.166)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		56.334.186.866	(204.891.936.757)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(4.388.737.245)	
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		1.650.740.994	
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(758.959.523.085)	(302.203.833.731)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		704.592.980.535	313.638.435.436
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác			(7.785.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		15.210.000.000	
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		24.426.766.127	15.228.825.042
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(17.467.772.674)	18.878.426.747
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu			-
32	2. Tiền trả lại vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành			-
33	3. Tiền thu từ đi vay		654.079.995.532	717.269.132.524
34	4. Tiền trả nợ gốc vay		(709.145.440.432)	(642.217.711.787)
35	5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		(16.976.454.400)	(18.329.302.538)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(72.041.899.300)	56.722.118.199

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Kỳ kế toán từ 01/01/2026 đến 30/06/2026
(Theo phương pháp trực tiếp)
(Tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Lũy kế từ đầu năm đến 30/06/2025
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(33.175.485.108)	(129.291.391.811)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		151.954.778.506	225.390.039.246
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	3	118.779.293.398	96.098.647.435


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Quý 2 Năm 2026

1 ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4 được thành lập theo Quyết định số 2601/QĐ-BGTVT ngày 22/08/2007 của Bộ Giao thông Vận tải, là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty TNHH MTV Xây dựng Công trình Giao thông 4. Tập đoàn chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 2900324850, cấp lần đầu ngày 05/11/2010 và thay đổi lần thứ 15 ngày 25/08/2025.

Trụ sở chính của Tập đoàn tại: Tầng 10-11, tòa nhà ICON4, số 243A đường Đê La Thành, phường Láng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Tập đoàn là: 3.573.007.540.000 VND, tương ứng 357.300.754 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Tập đoàn và các công ty con tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là: 467 người (tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 là: 464 người).

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

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Tập đoàn là:

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

Cấu trúc tập đoàn

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2026 bao gồm:

Tên công ty	Trụ sở chính	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư CIENCO4 Land	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	68,88%	68,88%	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
Công ty Cổ phần Green Tea Islands	Số 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	100%	100%	Kinh doanh vận tải, dịch vụ du lịch
Công ty TNHH Đầu tư Thương Hải	Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, Nghệ An	100%	100%	Xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục 2	136 Lê Văn Duyệt, phường Gia Định, Thành phố Hồ Chí Minh	99,01%	99,01%	Kinh doanh vật tư thiết bị giáo dục

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

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

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

2 CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

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

2.2 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Tập đoàn và báo cáo tài chính của các công ty con do Tập đoàn kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Tập đoàn

có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

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

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

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

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

2.4 Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính thời gian phân bổ các khoản chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định, bất động sản đầu tư;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính chi phí phải trả;
- Ước tính phân bổ lợi thế thương mại;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và được Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá là hợp lý.

2.5 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

2.6 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 Lợi thế thương mại

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

2.8 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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

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

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

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

Đối với Công ty TNHH BOT Yên Lệnh:

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

- Đối với Dự án Đoạn bổ sung từ Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng: Thời gian thu giá dự kiến là 10 năm 00 tháng 00 ngày, bắt đầu từ ngày 09/12/2016 đến hết ngày 09/12/2026, dự án hiện chưa có phương án thu hồi vốn cụ thể.

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

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

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

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

2.9 Các khoản nợ phải thu

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

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

2.10 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu phát sinh các khoản chi phí sau ghi nhận ban đầu làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị khác	05 - 07 năm
- Phương tiện vận tải truyền dẫn	06 - 07 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06 năm
- Các tài sản khác	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	30 - 50 năm
- Quyền sử dụng đất vô thời hạn	Không trích khấu hao
- Phần mềm quản lý	03 năm

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

2.12 Bất động sản đầu tư

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

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	42 năm
- Các tài sản khác	05 năm

2.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.14 Thuê hoạt động

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

2.15 Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

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

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

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

2.16 Chi phí trả trước

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

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

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

- Chi phí trả trước tiền thuê văn phòng, trụ sở là tiền trả trước 1 lần theo hợp đồng thuê. Chi phí này được phân bổ vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Tập đoàn nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí lãi vay của Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh được phân bổ theo tỷ lệ tương ứng của doanh thu hàng năm thực tế phát sinh phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Dự án BOT theo Công văn 2631/BTC/CST ngày 26/02/2016 của Bộ Tài chính.
- Chi phí sửa chữa lớn Dự án BOT Nam Bến Thủy - Hà Tĩnh: phân bổ 04 - 05 năm từ thời điểm phát sinh các khoản chi phí sửa chữa dựa trên Phương án tài chính;
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

2.17 Các khoản nợ phải trả

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

2.18 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

2.19 Chi phí đi vay

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

2.20 Chi phí phải trả

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

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

2.21 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

2.22 Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

2.23 Doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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

2.24 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

2.25 Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Phí bảo lãnh thực hiện hợp đồng;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

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

2.26 Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành.

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

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

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

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

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

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

c) Chính sách ưu đãi thuế

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

d) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026, Tập đoàn được áp dụng các mức thuế suất thuế TNDN như sau:

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

2.27 Lãi trên cổ phiếu

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

2.28 Các bên liên quan

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

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

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

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

2.29 Thông tin bộ phận

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

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

3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	18.534.461.709	13.300.927.105
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.244.831.689	56.523.356.190
Tiền đang chuyển		362.000.000
Các khoản tương đương tiền (i)	45.000.000.000	81.768.495.211
	118.779.293.398	151.954.778.506

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 45.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất từ 2,1%/năm đến 6%/năm.

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	114.095.632.000	-	69.795.632.000	-
Các khoản cho vay ngắn hạn (ii)	2.150.247.579.095	(123.213.254.998)	2.143.077.309.082	(97.883.418.768)
	2.264.343.211.095	(123.213.254.998)	2.212.872.941.082	(97.883.418.768)

- (i) Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, các khoản tiền gửi kỳ hạn 06 tháng đến 12 tháng có giá trị 114.095.632.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - Chi nhánh Cầu Giấy, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Vinh, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An và Ngân hàng TMCP Lọc Phát Việt Nam với lãi suất từ 2,8%/năm đến 6,0%/năm.

- (ii) Các khoản cho vay ngắn hạn được phân loại lại theo thông tư 99/2025/TT-BTC ban hành ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Công ty Cổ phần Tập đoàn CIENCO4

Tòa nhà Icon 4, 243A Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30/06/2026

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

	Địa chỉ	30/06/2026			01/01/2026		
		Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp vốn chủ sở hữu
		%	%	VND	%	%	VND
Đầu tư vào công ty liên kết							
- Công ty CP Tư vấn CIENCO4	Số 3, ngõ 8, đường Bùi Dương Lịch, phường Vinh Hưng, Nghệ An	37,50	37,50	26.839.900.267	37,50	37,50	30.086.883.423
- Công ty CP Xây dựng và Đầu tư 415	Số 37 đường Đào Duy Anh, phường Đức Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh	49,00	49,00	10.338.860.090	49,00	49,00	10.338.860.090
- Công ty CP 412	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00	49,00	6.949.964.429	49,00	49,00	6.949.964.429
- Công ty CP 422	Số nhà 29, đường Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An	49,00	49,00	6.969.693.672	49,00	49,00	6.969.693.672
- Công ty CP 499	230 Đường 7A, Khu phố 12, phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh	34,00	34,00	122.083.246	34,00	34,00	122.083.246
- Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	Tầng 10, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	49,67	49,67	2.459.298.830	49,67	49,67	2.671.069.094
Đầu tư vào công ty liên doanh							250.015.676.700
- Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh (ii)	Đường Chu Mạnh Trinh, phường Sơn Nam, Hưng Yên	30,00	50,00	10.891.755.687	30,00	50,00	28.667.509.498
- Công ty TNHH Hai thành viên BOT Quốc lộ 1A CIENCO4 - Hoàng Mai, Nghệ An	Trạm thu phí Hoàng Mai, phường TCT319	51,00	50,00	44.320.836.219	51,00	50,00	61.472.011.242
- Công ty TNHH BOT Thái Nguyên - Chợ Nguyên Chợ Mới	Thái Km 72+930, tuyến Thái Nguyên - Chợ Mới, phường Quan Triều, Thái Nguyên	49,31	33,34	159.004.845.034	49,31	33,34	159.876.155.960
				241.057.337.207	280.102.560.123		

4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác				
- Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 246	1.881.233.000	(1.881.233.000)	1.881.233.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng (iii)	229.500.000.000	-	229.500.000.000	-
- Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị (iv)	46.185.000.000	-	46.185.000.000	-
- Công ty CP 407	5.700.000.000	(5.700.000.000)	5.700.000.000	(5.700.000.000)
- Công ty CP 414	3.800.000.000	(3.800.000.000)	3.800.000.000	(3.800.000.000)
	287.066.233.000	(11.381.233.000)	287.066.233.000	(9.500.000.000)

- (i) Công ty TNHH BOT Thái Nguyên – Chợ Mới là doanh nghiệp dự án được thành lập để thực hiện Dự án BOT Thái Nguyên – Chợ Mới gồm hai dự án thành phần là Đầu tư mới tuyến đường từ Thái Nguyên đi Chợ Mới và Đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3. Toàn bộ dự án đã hoàn thành đi vào hoạt động nhưng hiện nay chỉ thu phí dịch vụ được 1 tuyến đường thuộc hợp phần đầu tư mới, đối với hợp phần đầu tư cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 3 chưa thực hiện thu phí dịch vụ, theo như kế hoạch do những vấn đề phát sinh giữa các nhà đầu tư, địa phương và cơ quan quản lý chưa được thống nhất. Hiện nay, Chính phủ đang trong quá trình soạn thảo nghị định quy định chi tiết về việc xử lý vướng mắc của dự án BOT giao thông (trong đó có Dự án BOT Thái Nguyên – Chợ Mới). Theo đó, Dự án đang được đề xuất Nhà nước thanh toán chi phí bồi thường, chấm dứt hợp đồng trước thời hạn. Sau khi Nghị định chính thức được ban hành và Nhà nước thực hiện mua lại dự án, chấm dứt hợp đồng BOT, Tập đoàn sẽ xử lý tổng thể các vấn đề có liên quan đến Công ty TNHH BOT Thái Nguyên – Chợ Mới (bao gồm khoản cho vay tại Thuyết minh số 07...).
- (ii) Tập đoàn đã dùng lợi nhuận được phân chia từ Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh để hoàn vốn đầu tư bắt đầu từ năm 2016. Số vốn đầu tư đã thu hồi được lũy kế đến ngày 30/06/2026 là 23.870.000.000 VND cho giai đoạn 1 của Dự án - Xây dựng cầu Yên Lệnh và 25.145.000.000 VND cho giai đoạn 2 của Dự án – Đầu tư cải tạo, nâng cấp quốc lộ 38 đoạn từ cầu Yên Lệnh đến nút giao Vực Vòng (xem thêm chính sách kế toán đối với hoạt động góp vốn vào đơn vị đầu tư dự án BOT tại Thuyết minh số 2.8). Tại thời điểm 30/06/2026, số dư khoản đầu tư này liên quan đến giai đoạn 2 của Dự án - Đoạn bổ sung từ Cầu Yên Lệnh đến Nút giao Vực Vòng.
- (iii) Thực hiện Nghị quyết số 01/2021/NQ - HĐQT ngày 12/01/2021 của Hội đồng quản trị Tập đoàn CIENCO4, Tập đoàn đã tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng để thực hiện dự án thành phần đầu tư xây dựng đoạn Diễn Châu – Bãi Vọt thuộc Dự án xây dựng một số đoạn đường bộ cao tốc trên tuyến Bắc – Nam phía Đông giai đoạn 2017 - 2020. Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phúc Thành Hưng số 70/2022/NQ-ĐHĐCĐTN2022 ngày 16 tháng 06 năm 2022, tổng số vốn chủ sở hữu các cổ đông cam kết góp cho đến khi kết thúc xây dựng dự án là 1.530.000.000.000 VND. Trong đó, Tập đoàn góp 229.500.000.000 VND. Tại thời điểm 30/06/2026, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết.

Hiện nay, dự án cao tốc Diễn Châu - Bãi Vọt đã chính thức thu phí để hoàn vốn đầu tư theo quy định của Hợp đồng BOT đã ký với Bộ Giao thông Vận tải (nay là Bộ Xây dựng). Trong năm, Công ty Cổ phần Phúc Thành Hưng chưa thực hiện phân chia lợi nhuận để hoàn vốn cho nhà đầu tư.

- (iv) Thực hiện Nghị quyết số 22/2023/NQ - HĐQT ngày 11/12/2023 của Hội đồng quản trị Tập đoàn

CIENCO4, Tập đoàn đã tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị để thực hiện dự án thành phần 2 - xây dựng cảng hàng không thuộc dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không Quảng Trị. Tổng số vốn chủ sở hữu các cổ đông cam kết góp cho đến khi kết thúc xây dựng dự án là 307.900.000.000 VND. Trong đó, Tập đoàn góp 46.185.000.000 VND. Tại thời điểm 30/06/2026, Tập đoàn đã góp đủ vốn theo cam kết

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

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh 42.

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các công ty đầu tư dài hạn khác của Công ty vào ngày 30/06/2026 như sau:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 246	Tầng 14, tòa nhà ICON4, số 243A, đường Đê La Thành, phường Láng, Hà Nội	14,529%	14,529%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	xóm Thượng Khê, xã Hưng Nguyên, Nghệ An	15,00%	15,00%	Xây dựng công trình, cơ sở hạ tầng giao thông
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	Cảng Hàng không Quảng Trị, thôn Lâm Xuân, xã Cửa Việt, Quảng Trị	15,00%	15,00%	Vận tải hành khách hàng không
Công ty CP 414	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ.
Công ty CP 407	Số 19, ngõ 1043, đường Giải Phóng, phường Hoàng Mai, Hà Nội	19,00%	19,00%	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ

10 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	940.204.262	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	859.772.977.136	-	706.004.407.940	-
Hàng hoá	17.741.783.849	-	20.689.899.335	-
	877.514.760.985	-	727.634.511.537	-

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

	30/06/2026	01/01/2026
- Công trình Bến Thành Suối Tiên (1)	130.992.050.728	136.944.096.718
- Công trình Gói thầu số 4.6 - Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành (2)	20.611.299.845	43.999.559.068
- Dự án Khu đô thị Long Sơn (3)	36.077.096.929	36.018.696.246
- Dự án Khu đô thị T&C - 61 Nguyễn Trường Tộ (4)	27.656.686.926	27.656.686.926
- Công trình Gói thầu số 4.7 - thi công sân đỗ cảng hàng không Quốc tế Long Thành (5)	20.889.995.994	12.589.837.469
- Công trình khác	623.545.846.714	448.795.531.513
	859.772.977.136	706.004.407.940

Tại thời điểm 30/06/2026, giá trị các công trình xây lắp dở dang của Tập đoàn là giá trị khối lượng xây lắp đã hoàn thành nghiệm thu với các nhà thầu phụ và sẽ thực hiện nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư, không có công trình tồn đọng và có dấu hiệu tổn thất.

- (1) Công trình được thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng gói thầu số 1A ngày 14/10/2016 giữa Ban quản lý đường sắt đô thị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh và Liên danh Công ty TNHH Xây dựng Sumimoto Mitsui - Tổng công ty xây dựng Công trình giao thông 4 - CTCP (nay là Công ty CP Tập đoàn CIENCO4) về việc xây dựng đoạn ngầm từ Km 0+132 đến Km 0+175 công trình tuyến Metro số 1 từ nhà ga Bến Thành đến nhà ga nhà hát thành phố Hồ Chí Minh. Tổng giá trị hợp đồng là 3.031 tỷ VND, thời gian thực hiện hợp đồng là 48 tháng thi công và được điều chỉnh tiến độ đến hết tháng 12/2022. Đến nay, phần việc của CIENCO4 đã hoàn thành, khối lượng dở dang còn lại bao gồm thay đổi độ dày tường vây, khối lượng vượt kế hoạch, phần kiến trúc cơ điện, trượt giá đang thực hiện nghiệm thu với chủ đầu tư.
- (2) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 23098/LT/ACV - ACC - Trường Sơn - Vinaconex - Vinadic - Cienco4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng, lắp đặt và lập thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình đường cất hạ cánh, đường lăn, sân đỗ tàu bay và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 7.244,26 tỷ VND. Hiện dự án đã hoàn thành và khai thác kỹ thuật đường cất hạ cánh, đang trong quá trình nghiệm thu quyết toán khối lượng công việc hoàn thành.
- (3) Dự án Khu đô thị Long Sơn bao gồm các dự án Khu đô thị Long Sơn 1, Long Sơn 2, Long Sơn 3 - Vực Giồng, Long Sơn 4 đã được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại quyết định 4084/QĐ-UBND ngày 06/09/2017 với diện tích cho các Khu đô thị Long Sơn 1, khu đô thị Long Sơn 2, khu đô thị Long Sơn 3, khu đô thị Long Sơn 4 lần lượt là: 143.439,03 m², 23.821,05 m², 65.640 m², 56.874,29 m². Dự án Khu đô thị Long Sơn thuộc đối

tượng được Nhà nước thu hồi đất và UBND thị xã Thái Hòa phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng. Tập đoàn đã được UBND tỉnh Nghệ An ban hành các quyết định giao đất, cho thuê đất với tổng diện tích là 262.067,8 m².

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

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

Tại thời điểm 30/06/2026, chi phí đã tập hợp bao gồm các chi phí khảo sát, lập báo cáo, thẩm định thiết kế, các chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất, giải phóng mặt bằng của dự án khu đô thị Long Sơn 1B, Long Sơn 3. Sau khi hoàn tất thủ tục và hoàn thành giải phóng mặt bằng 100%, Tập đoàn sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và ghi nhận doanh thu theo đúng thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc đã ký với Công ty CP Đầu tư Phát triển Bất động sản Thành Vinh.

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

- Tên dự án: Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Cienco4 Land;
- Địa điểm xây dựng: Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An;
- Mục đích xây dựng: làm Khu dịch vụ thương mại, nhà ở và chung cư cao tầng tại Số 61, đường Nguyễn Trường Tộ, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An để bán;
- Giá trị Tổng mức đầu tư: 156.671.000.000 VND.
- Tiến độ thực tế: Tại ngày 30/06/2026, phần chung cư cao tầng đã hoàn thành và thực hiện bàn giao ghi nhận doanh thu, phần liên kế đang tiếp tục thực hiện đã bàn giao ghi nhận doanh thu tổng cộng được 32 căn hộ trên tổng số 52 căn hộ.

(5) Công trình được thực hiện theo hợp đồng số 24092/LT/ACV - ACC - TS - VINACONEX - VINADIC - CIENCO4 - ACJC647 giữa Tổng Công ty Cảng Hàng Không Việt Nam - CTCP và Liên danh Tổng Công ty Xây dựng Hàng không ACC - Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn - Tổng Công ty CP Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Phát triển Đầu tư Xây dựng Việt Nam - Công ty CP Tập đoàn Cienco4 - Công ty CP Xây dựng Công trình Hàng không Sáu Bốn Bảy về việc thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình sân đỗ tàu bay nhà ga hành khách và các công trình khác của Dự án phần 3 - Các công trình thiết yếu trong cảng hàng không thuộc Dự án đầu tư xây dựng Cảng Hàng không Quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Tổng giá trị hợp đồng là 6.267,99 tỷ VND. Đến ngày 30/06/2026, các hạng mục chính của gói thầu số 4.7 cơ bản đã hoàn thành.

27 TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu hợp đồng xây dựng	995.999.763.257	1.357.335.311.613
Doanh thu bán hàng	94.484.597.134	18.535.772.424
Doanh thu cung cấp dịch vụ	98.587.390.631	120.000.405.361
- <i>Doanh thu thu phí BOT</i>	72.860.978.710	93.329.893.925
- <i>Doanh thu cho thuê thiết bị</i>	2.302.346.120	3.798.262.739
- <i>Doanh thu hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	23.424.065.801	22.872.248.697
Doanh thu khác	8.878.355.904	880.071.360
	1.197.950.106.926	1.496.751.560.758

28 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	863.617.998.307	1.257.254.554.645
Giá vốn của hàng hóa đã bán	92.373.622.385	15.109.661.227
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	60.968.531.392	68.141.053.692
- <i>Giá vốn của hoạt động thu phí BOT</i>	51.095.350.637	56.273.471.232
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê thiết bị</i>	538.656.003	1.297.511.849
- <i>Giá vốn của hoạt động cho thuê văn phòng và mặt bằng</i>	9.334.524.752	10.570.070.611
Giá vốn khác	5.120.028.115	883.236.146
	1.022.080.180.199	1.341.388.505.710

29 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	27.387.795.683	28.324.624.575
Cổ tức, lợi nhuận được chia		11.550.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ		45.924.366
	27.387.795.683	39.920.548.941

30 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2025
	VND	VND
Lãi tiền vay	72.353.112.009	63.445.151.916
Phí bảo lãnh các loại	7.459.980.170	23.041.097.654
Lỗ chênh lệch tỷ giá đo đánh giá lại số dư cuối kỳ		115.142
	79.813.092.179	86.486.364.712

31 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2026	Luỹ kế từ đầu năm đến 30/06/2025
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	708.222.287	2.234.429.014
Chi phí nhân công	21.933.407.231	19.123.880.114
Chi phí công cụ, dụng cụ, đồ dùng	152.339.935	82.699.142
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.552.242.963	2.824.694.285
Thuế, phí và lệ phí	437.232.077	75.099.675
Chi phí dự phòng	25.329.836.230	16.886.557.486
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.243.402.135	9.555.645.271
Chi phí khác bằng tiền	9.075.644.648	10.840.799.996
Lợi thế thương mại	658.739.422	658.739.422
	71.091.066.978	62.282.544.405

42 NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
Doanh thu bán vật tư	50.076.809.522	1.569.087.305
Công ty CP 422	30.168.766.924	-
Công ty CP 412	19.908.042.598	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	-	1.569.087.305
Doanh thu xây lắp	320.728.003.704	-
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	-
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	320.728.003.704	-

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
	VND	VND
Doanh thu bán vật tư	50.076.809.522	1.569.087.305
Công ty CP 422	30.168.766.924	-
Công ty CP 412	19.908.042.598	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	-	1.569.087.305
Doanh thu xây lắp	320.728.003.704	-
Công ty CP Đầu tư Phúc Thành Hưng	-	-
Công ty TNHH Cảng hàng không Quảng Trị	320.728.003.704	-
Doanh thu cho thuê tài sản và điện nước công trường	677.646.030	440.602.255
Công ty CP 422	87.372.171	132.315.418
Công ty CP 412	590.273.859	196.201.383
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	84.961.111	112.085.454
Khối lượng xây lắp hoàn thành nhận từ các bên liên quan	94.089.085.850	49.027.430.482
Công ty CP 414	-	771.041.744
Công ty CP 499	-	1.791.031.460
Công ty CP 422	40.313.297.374	8.977.634.126
Công ty CP 412	39.517.378.252	26.691.609.860
Công ty CP 407	-	56.921.531
Công ty CP Tư vấn CIENCO4	100.000.000	-
Công ty cổ phần nền móng 3 Miền	5.503.482.750	-
Công ty CP New Link	1.880.585.425	-
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	6.774.342.049	10.739.191.761
Mua vật tư, sử dụng dịch vụ	10.602.860.794	10.779.771.338
Công ty CP 407	-	-
Công ty CP 422	-	225.454.969
Công ty CP 412	-	329.370.539
Công ty CP Cienco4 Japan Bridge	825.510.940	892.782.830
Công ty CP Xây dựng Duy Tuấn HP	9.777.349.854	9.331.185.028
Công ty TNHH BOT Thái Nguyên Chợ Mới	-	977.972
Lãi cho vay trong năm	960.155.967	3.022.609.143
Công ty CP 422	-	540.000.000
Công ty CP 412	-	1.305.987.854
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	960.155.967	1.176.621.289
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	11.550.000.000
Công ty TNHH BOT Cầu Yên Lệnh	-	11.550.000.000
Thu phạt an toàn lao động của các bên liên quan	-	4.000.000
Công ty CP 412	-	2.000.000
Công ty CP 499	-	2.000.000

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

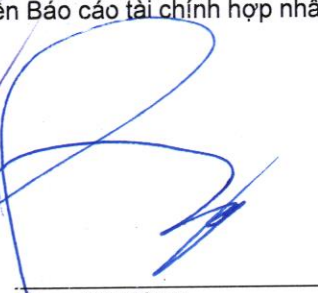
Thù lao, tiền lương và các khoản thu nhập khác của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc,

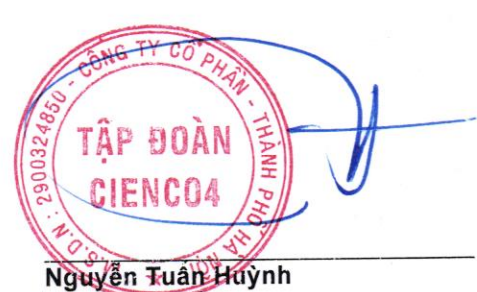
	Chức vụ	6 tháng đầu năm 2026 VND	6 tháng đầu năm 2025 VND
Nguyễn Văn Tuấn	Chủ tịch HĐQT	334.390.696	304.712.457
Nguyễn Tuấn Huỳnh	Tổng giám đốc, PCT HĐQT	341.232.000	305.577.283
Văn Hồng Tuấn	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	338.218.043	306.819.043
Nguyễn Anh Tân	Thành viên HĐQT	257.255.848	228.134.326
Lê Trung Chiến	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Vân	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
Nguyễn Thị Xoan	Thành viên độc lập HĐQT	60.000.000	60.000.000
Trần Thị Thu Hà	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	327.411.304	298.975.804
Đàm Xuân Toàn	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	361.912.783	331.251.717
Hồ Xuân Sơn	Phó Tổng giám đốc, TV HĐQT	332.580.217	342.069.609
Võ Văn Hoàng	Phó Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm ngày 01/01/2024)	295.617.000	269.461.174
Nguyễn Đình Nhuận	Phó Tổng giám đốc	306.245.478	282.521.174
Phạm Xuân Nam	Phó Tổng giám đốc	286.801.174	16.914.174
Nguyễn Phương Vinh	Phó Tổng giám đốc (Miễn nhiệm ngày 30/06/2025)	-	255.218.000
Đào Thị Thanh Mai	Trưởng BKS	203.353.370	193.695.196
Phạm Văn Hiếu	Thành viên BKS	189.118.348	185.862.500
Phan Thị Liên	Thành viên BKS (Bỏ nhiệm ngày 25/04/2025)	106.615.217	35.373.957

43 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025.


Trần Văn Khánh
Người lập biểu


Phan Sỹ Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Tuấn Huỳnh
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2026