

**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2025**

**I. THÔNG TIN CHUNG**

**1. Thông tin khái quát.**

- Tên giao dịch : **Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 2900329305 do Sở KH&ĐT tỉnh Nghệ An cấp thay đổi lần 11 ngày 24/10/2025.
- Vốn điều lệ: 53.129.200.000 đồng
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 53.129.200.000 đồng.
- Địa chỉ: Số 198 đường Trường Chinh, phường Thành Vinh, tỉnh Nghệ An.
- Điện thoại : 0238.3853804
- Website: c92.com.vn
- Mã cổ phiếu: C92

**Quá trình hình thành và phát triển**

- Ngày 02/6/1992, Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 4 (Tổng Công ty) ra Quyết định số 56/QĐ/TCCB-LĐ thành lập Công trường I, là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty.

- Ngày 16/01/1995, Công trường I được đổi tên là Xí nghiệp Công trình I hạch toán phụ thuộc Tổng Công ty. Nhiệm vụ của Công ty là xây dựng các công trình và thực hiện kế hoạch do Tổng Công ty giao nhằm đảm bảo về tiến độ, chất lượng và hiệu quả kinh doanh.

- Ngày 30/8/1997, Xí nghiệp Công trình I được đổi tên là Công ty Công trình Giao thông 492 theo Quyết định số 172/QĐ/TCCB-LĐ của Tổng Công ty. Công ty Công trình Giao thông 492 được Tổng Công ty trực tiếp giao nhiệm vụ xây dựng các công trình và được uỷ quyền giao dịch, ký kết các hợp đồng và vay vốn xây dựng công trình theo phương thức tự hạch toán.

- Để phù hợp với sự phát triển của Công ty trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như cùng hoà nhập vào nền kinh tế thị trường của đất nước, ngày 28/09/1998, Công ty được chuyển thành Doanh nghiệp Nhà nước hạch toán độc lập theo Quyết định số 2448/1998/QĐ/BGTVT của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải.

- Ngày 05/02/2002, Bộ trưởng Bộ Giao thông Vận tải công nhận Công ty Công trình giao thông 492 xếp hạng lên Doanh nghiệp Nhà nước hạng I.

- Thực hiện chủ trương của Đảng và Nhà nước về việc sắp xếp, đổi mới và cổ phần hoá doanh nghiệp, ngày 29/04/2004, Bộ Giao thông Vận tải ra Quyết định số

1227/QĐ-BGTVT chuyển Doanh nghiệp Nhà nước: Công ty Công trình giao thông 492 thành Công ty CP Xây dựng Công trình Giao thông 492 (ECOJCOM 492) thuộc Tổng công ty có sự chi phối của Nhà nước, là đơn vị hạch toán kinh tế độc lập.

- Ngày 14/02/2005, Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Giao thông 492 và thông qua Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty.

- Ngày 23/02/2005, Sở Kế hoạch và Đầu tư Nghệ An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2703000504.

- Ngày 10/7/2010, Sở Kế hoạch và Đầu tư Nghệ An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 4 số 2900329305.

- Ngày 19/11/2007, Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 chính thức giao dịch 1,2 triệu cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng/Cổ phiếu) trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là C92.

## **2. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh**

### **- Ngành nghề kinh doanh:**

- Xây dựng các công trình giao thông, công nghiệp, dân dụng, thủy lợi;
- Đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT, BT;
- Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị giao thông vận tải;
- Xây dựng đường dây và trạm điện đến 35KV;
- Thí nghiệm vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh dịch vụ thương mại.

### **- Địa bàn kinh doanh:**

Với đặc thù là đơn vị tham gia thi công các công trình giao thông nên Công ty có địa bàn kinh doanh rộng khắp các tỉnh thành trên cả nước trải dài từ Bắc vào Nam.

## **3. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý**

### **- Mô hình quản trị:**

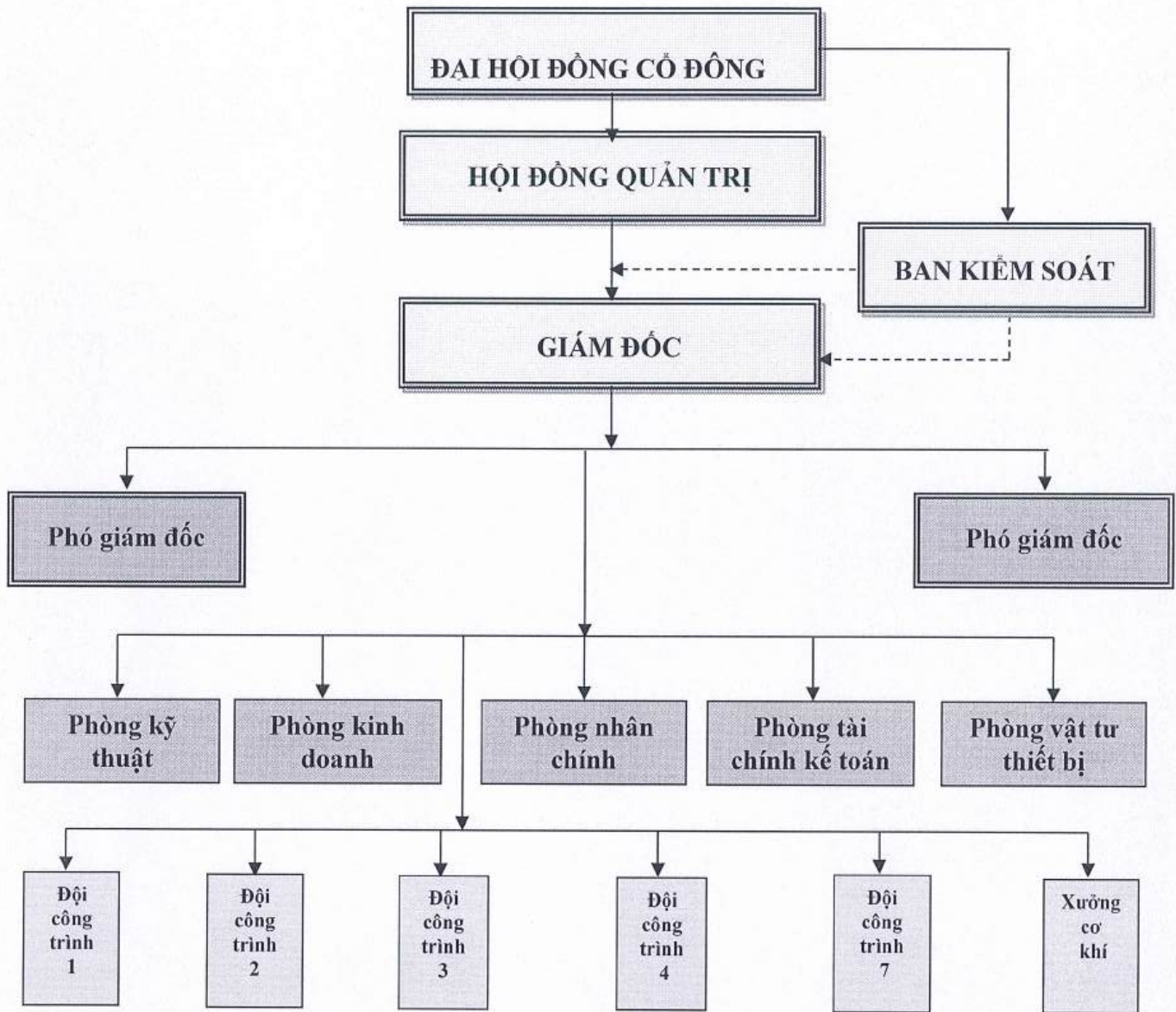
Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần, đứng đầu là Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc điều hành.

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của công ty bầu ra Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị là cơ quan đưa ra những định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty đứng đầu là Chủ tịch hội đồng quản trị.

Giám đốc điều hành công ty là người chịu trách nhiệm trước pháp luật về mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc tổ chức quản lý điều hành mọi hoạt động trong Công ty, sử dụng hiệu quả các nguồn lực của Công ty và tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị theo nhiệm vụ và quyền hạn được giao.

- Cơ cấu bộ máy quản lý:

**SƠ ĐỒ TỔ CHỨC  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ ĐẦU TƯ 492**



Ghi chú:     →     : Quản lý, điều hành trực tiếp  
          --->   : Giám sát hoạt động

- Các công ty con, công ty liên kết: Không có

#### 4. Định hướng phát triển:

##### Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- Mục tiêu phát triển của C92 là đổi mới, hiệu quả và phát triển bền vững; Các công trình thi công luôn bảo đảm chất lượng, đúng tiến độ và an toàn lao động vệ sinh môi trường trong xây dựng. Chúng tôi sở hữu một đội ngũ nhân sự đoàn kết, sâu sắc về kiến thức, vững vàng về kỹ năng, giàu kinh nghiệm thực hiện các dự án ở nhiều quy mô,

đầy nhiệt huyết, đam mê, luôn chủ động, ham học hỏi, luôn trong tâm thế sẵn sàng chinh phục những đỉnh cao mới.

### **Chiến lược phát triển trung và dài hạn**

- Tiếp tục xây dựng Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư 492 thành một doanh nghiệp xây dựng mạnh, đa dạng hóa ngành nghề. Lấy xây lắp các công trình giao thông, công nghiệp là hướng phát triển chính và hiệu quả làm nền tảng cho sự phát triển bền vững của công ty, đồng thời phát triển một số ngành có lợi thế cạnh tranh như: kinh doanh bất động sản. Xây dựng đội ngũ cán bộ - công nhân chuyên nghiệp, có trình độ tay nghề cao, có tinh thần lao động sáng tạo; không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV và người lao động.

- Song song với các định hướng về sản xuất kinh doanh Công ty chú trọng đến các mục tiêu phát triển bền vững như: xây dựng định hướng phát triển về môi trường, xã hội và cộng đồng. Phối hợp với các cơ quan chức năng địa phương nơi các dự án của công ty đóng trên địa bàn để có chiến lược về môi trường nước, khí hậu và điều kiện sinh hoạt của công nhân. Thường xuyên xây dựng các quy chế và phổ cập cho cán bộ công nhân viên thực hiện về An toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng cháy chữa cháy

### **5. Các rủi ro:**

- **Rủi ro về thị trường:** Biến động về giá cả thị trường (nguyên vật liệu đầu vào) là rủi ro không thể lường trước được và tác động trực tiếp đến các doanh nghiệp xây lắp.

Với đặc thù là đơn vị thi công xây lắp, chi phí Nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí. Nguồn nguyên vật liệu chịu ảnh hưởng khá nhiều từ biến động giá cả trong nước và thế giới. Giá các loại vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép, xăng dầu ... đều có xu hướng tăng gây khó khăn cho các nhà thầu thi công.

- **Rủi ro về về lãi suất và khả năng thanh toán:** Xuất phát từ đặc thù ngành xây dựng đó là các dự án thi công thường có thời hạn tương đối dài trong khi vốn đầu tư lớn, nguồn vốn ứ đọng các công trình nhiều, các khoản phải thu khách hàng chưa thu hồi được ngay. Nợ vay ngân hàng phải trả chi phí lãi vay thường xuyên nên không tránh khỏi rủi ro về biến động lãi suất. Rủi ro về khả năng thanh toán khi không thu hồi kịp thời các khoản nợ từ khách hàng.

- Rủi ro nhân sự: Việc thiếu hụt lao động có tay nghề cao trong ngành xây dựng cầu đường là một thách thức, yêu cầu tăng cường đào tạo và có chính sách giữ chân nhân sự chủ chốt.

- Rủi ro thiên tai, dịch bệnh: Các yếu tố bất khả kháng như bão lũ, dịch bệnh có thể làm chậm tiến độ thi công và ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

## **II. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM**

### **1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

Năm 2025, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đã có bước phát triển ghi nhận. Công ty đã trúng thầu nhiều dự án lớn, có giá cả hợp lý, thanh toán lương kịp thời. Bộ máy cán bộ quản trị, quản lý và lực lượng công nhân có trình độ, kinh nghiệm và một tập thể thống nhất, đoàn kết nên năm qua Công ty đã tạo ra những sản

phẩm chất lượng, tiến độ đạt yêu cầu, thương hiệu và để lại dấu ấn cho Chủ đầu tư và các đối tác, cụ thể:

**Kết quả thực hiện các chỉ tiêu chính:**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	NQ ĐHĐCĐ năm 2025	Thực hiện năm 2025
1	Giá trị sản lượng	Triệu đồng	472,9	454,7
2	Doanh thu và thu nhập khác	Triệu đồng	396,8	419,64
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	2,0	2,23
4	Tỷ lệ trả cổ tức	%	0	0

**Đánh giá:**

- Giá trị sản lượng đạt 96,15 % kế hoạch năm, tăng 29,91% so với năm 2024;
- Doanh thu tăng 5,76% kế hoạch năm, tăng 11,71% so với năm 2024;

**2. Tổ chức và nhân sự**

- Danh sách Ban điều hành:

**Nguyễn Anh Hưng**

- Chức vụ : Chủ tịch HĐQT, Giám đốc Công ty
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 25 - 12 - 1974
- Quê quán : Thanh Chương - Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : phường Thành Vinh - Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Ths. Quản trị kinh doanh, Kỹ sư Xây dựng công trình biển & dầu khí
- Quá trình công tác:
  - 05/1999 - 05/2003 : Cán bộ kỹ thuật Công ty CP XD&ĐT 492
  - 05/2003 - 09/2005 : Đội phó Đội CT6 - Công ty CP XD&ĐT 492
  - 09/2005 - 10/2007 : Đội trưởng Đội CT 6 - Công ty CP XD&ĐT 492
  - 10/2007 - 07/2009 : Phó Giám đốc Công ty CP XD&ĐT 492
  - 07/2009 - 04/2010 : Giám đốc điều hành Công ty CP XD&ĐT 492
  - 04/2010 - 04/2014 : Phó chủ tịch HĐQT, Giám đốc điều hành
  - 04/2014 đến nay : Chủ tịch HĐQT, Giám đốc điều hành
- Số cổ phần nắm giữ : 3.815.978 cổ phần thuộc sở hữu cá nhân, chiếm 71,82% VDL
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không

**Nguyễn Đình Lục**

- Chức vụ : Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó giám đốc
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 23 - 10 - 1968
- Quê quán : Yên Thành - Nghệ An

- Địa chỉ thường trú : xã Quỳnh Lưu, Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Trình độ văn hóa : 10/10
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Cầu đường
- Quá trình công tác:
  - 1997 -1998 : Kỹ thuật viên Công ty CP XD&ĐT 492
  - 1998 – 2009 : Đội trưởng Đội công trình 5 - Công ty CP XD&ĐT492
  - 2009 - 10/2010 : Trưởng phòng Kinh doanh Công ty CP XD&ĐT 492
  - 10/2010 - nay : Phó giám đốc Công ty CP XD&ĐT 492
- Số cổ phần nắm giữ: 101.552 cổ phần thuộc sở hữu cá nhân, chiếm 1,9% VDL
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không

#### **Nguyễn Cảnh Tùng**

- Chức vụ : Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó giám đốc.
- Giới tính : Nam
- Ngày sinh : 18 - 07 - 1974
- Quê quán : Cẩm Xuyên, tỉnh Hà Tĩnh
- Địa chỉ thường trú : Phường Trường Vinh, Tỉnh Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cầu đường
- Quá trình công tác:
  - 1992 – 1993 : Công nhân Xí nghiệp 479
  - 1993 – 1999 : Công nhân Công ty CP XD&ĐT 492
  - 2000 – 2003 : Kỹ thuật viên Công ty CP XD&ĐT 492
  - 2003 – 2005 : Đội phó Đội CT2 - Công ty CP XD&ĐT 492
  - 2005 – 2010 : Đội trưởng Đội CT2 - Công ty CP XD&ĐT 492
  - 6/2010 - 4/2014 : Trưởng phòng Kinh doanh
  - 4/2014 – 3/2015 : Phó giám đốc Công ty CP XD&ĐT 492
  - 4/2015 - đến nay : Phó giám đốc Công ty CP XD&ĐT 492
- Số cổ phần nắm giữ: 28.414 cổ phần thuộc sở hữu cá nhân, chiếm 0,53% VDL
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không

#### **Nguyễn Thu Giang**

- Chức vụ : Kế toán trưởng Công ty
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 06 - 03 - 1983
- Quê quán : Quảng Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

- Địa chỉ thường trú : Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
  - 2009 – 2010 : Nhân viên Công ty cổ phần 471
  - 2010 – 2021 : Nhân viên Công ty CP XD&ĐT 492
  - 4/2021 – 4/2022 : Phó phòng TCKT Công ty CP XD&ĐT 492
  - 4/ 2022 – 3/2023 : Phụ trách phòng TCKT Công ty CPXD&ĐT 492
  - 3/2023 – 11/2024 : Trưởng phòng TCKT Công ty CP XD&ĐT 492
  - 11/2024 đến nay : Kế toán trưởng Công ty CP XD&ĐT 492
- Số cổ phần nắm giữ : không
- Quyền lợi mâu thuẫn lợi ích Công ty: không

**Những thay đổi trong Ban điều hành: Không**

Số lượng cán bộ, nhân viên năm 2025: 115 lao động; 46 lao động có trình độ đại học, 52 công nhân có tay nghề.

Chính sách đào tạo, lương thưởng và các chính sách khác đối với người lao động.

❖ *Chính sách đào tạo*

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là về kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn đối với nhân viên nghiệp vụ tại các đơn vị. Việc đào tạo tại Công ty được thực hiện theo hướng sau:

- Đối với lao động trực tiếp: Thường xuyên mở các lớp bồi dưỡng tại chỗ để nâng cao trình độ tay nghề và sự hiểu biết của người lao động về ngành nghề. Công ty luôn thực hiện việc đào tạo và đào tạo lại nhằm nâng cao hiệu quả lao động. Luôn khuyến khích và tạo điều kiện cho CBCNV tham gia các lớp đào tạo nâng cao trình độ về chuyên môn.

- Đối với lao động tại các phòng chuyên môn nghiệp vụ, Công ty luôn tạo điều kiện tham gia học với ngành nghề chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc.

- Trong năm Công ty cử cán bộ có trình độ cao học văn bằng 2 chuyên ngành xây dựng đường sắt để đón đầu tiếp cận công nghệ và xu hướng quy mô thị trường mới trong những năm tiếp theo.

❖ *Chính sách lương*

Tiền lương được phân phối theo nguyên tắc phân phối lao động và sử dụng tiền lương như đòn bẩy kinh tế quan trọng nhất để kích thích người lao động tích cực tham gia sản xuất kinh doanh. Việc phân phối lương được thực hiện công khai và dân chủ, đảm bảo sự công bằng và hợp lý giữa các chức danh trong Công ty.

❖ *Chính sách thưởng*

Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc. Công ty đưa ra chính sách

thường hàng kỳ, thưởng đột xuất cho cá nhân và tập thể. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, có thành tích chống tiêu cực, lãng phí.

❖ *Các chế độ chính sách khác đối với người lao động*

Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Bộ luật Lao động, nội quy lao động và thỏa ước lao động tập thể. Chế độ bảo hiểm xã hội của công ty bao gồm đầy đủ ba chế độ: ốm đau, thai sản và tai nạn lao động. Công ty đặc biệt quan tâm đến việc hiếu, hỷ cho CBCNV trong Công ty.

Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên, như:

- Tặng quà cho các cán bộ công nhân viên nhân ngày quốc tế phụ nữ 8/3; ngày phụ nữ Việt Nam 20/10; cưới hỏi; ngày lễ tết (tết Dương lịch, tết Nguyên đán, 30/4, ngày Quốc tế lao động 1/5, Quốc khánh 2/9);

- Tổ chức cho các cán bộ công nhân viên đi nghỉ mát, du lịch hàng năm;

- Tổ chức vui chơi và tặng quà cho các cháu là con của cán bộ công nhân viên trong Công ty nhân ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, rằm trung thu;

### 3. Tình hình thực hiện các dự án

a. Các khoản đầu tư dự án: Không

b. Các công ty con, công ty liên kết: không

### 4. Tình hình tài chính

#### a. Tình hình tài chính

Các chỉ tiêu (ĐV tính: triệu đồng)	Năm 2024	Năm 2025	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	564.925,86	504.082,92	-10,8
Doanh thu thuần	373.306,89	417.969,49	11,96
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-40,51	671,23	1757
Lợi nhuận khác	1.498,25	1.560,07	4,1
Lợi nhuận trước thuế	1.457,78	2.231,3	53,1
Lợi nhuận sau thuế	809,7	1.761,76	117,6
Tỷ lệ trả cổ tức	0%	0%	

#### b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	Ghi chú
1. Chỉ số về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSNH/Nợ NH	1,06	1,07	
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TSNH- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,84	0,84	

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,89	0,87	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	8,02	6,83	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho BQ	3,11	3,87	
+ Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,66	1,83	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/DT thuần	0,0022	0,0042	
+ HS Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,0129	0,0274	
+ HS Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,0014	0,0035	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	-0,00011	0,0016	

## 5. Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

### a. Cổ phần:

Tổng số cổ phần đang lưu hành: 5.312.920 cổ phiếu

Tổng số cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu

Loại cổ phần: cổ phần phổ thông (Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần)

### b. Cơ cấu cổ đông:

- Cổ đông trong nước:

Cá nhân: 637 cổ đông, nắm giữ 5.182.046 cổ phiếu, chiếm 97,54% vốn điều lệ, trong đó có 1 cổ đông lớn, nắm giữ 3.815.978 cổ phiếu, chiếm 71,82% vốn điều lệ

Tổ chức: 03 cổ đông, nắm giữ 2.921 cổ phiếu, chiếm 0,05% vốn điều lệ

- Cổ đông nước ngoài:

Cá nhân: 08 cổ đông, nắm giữ 17.953 cổ phiếu, chiếm 0,34 % vốn điều lệ

Tổ chức: 05 cổ đông, nắm giữ 110.000 cổ phiếu, chiếm 2,07 % vốn điều lệ

c. Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: không có

d. Giao dịch cổ phiếu quỹ: không có

e. Các chứng khoán khác: không có

## 6. Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty.

### 6.1 Tác động lên môi trường:

Phát triển bền vững luôn là mục tiêu hàng đầu của các Quốc gia và mọi nền kinh tế thế giới. Để đạt được điều trên thì vấn đề bảo vệ môi trường là một trong những đề tài không thể thiếu trong các chính sách, kế hoạch hoạt động của của Quốc gia và doanh nghiệp. Ý thức được tầm quan trọng của việc bảo vệ môi trường đối với sự phát triển chung, đặc biệt là mục tiêu hội nhập với nền kinh tế thế giới. Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư 492 tin tưởng rằng bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế có sự liên hệ mật thiết với nhau, với tôn chỉ chung tay bảo vệ môi trường xanh và phát triển cộng đồng.

Mọi hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư 492 luôn gắn với bảo vệ môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm nguyên nhiên vật liệu.

## **6.2 Chính sách liên quan đến người lao động**

- Tính đến ngày 31/12/2025 tổng số lao động là 115 người, mức thu nhập bình quân 17.500.000 đồng/người/tháng.

- Hàng năm Công ty kết hợp với công đoàn công ty tổ chức thăm hỏi tặng quà các dịp lễ tết, tổ chức các đợt du lịch tham quan...

- Công ty đã phối hợp với trường đào tạo nghề đào tạo kiến thức về ATLĐ, VSMT cho toàn bộ công nhân và kỹ sư tham gia các dự án.

**6.3 Trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương:** Đối với các địa phương nơi các dự án đi qua Công ty có trách nhiệm tuân thủ và báo cáo đầy đủ theo yêu cầu.

Bên cạnh phát triển sản xuất kinh doanh, xây dựng doanh nghiệp, Công ty thường xuyên phối hợp với công đoàn cấp trên hỗ trợ xây nhà tình nghĩa, hỗ trợ các đợt phát động của phường xã...

**6.4** Thực hiện đầy đủ các báo cáo liên quan đến hoạt động thị trường vốn xanh theo hướng dẫn của UBCKNN.

## **III. BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

### **1. Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

#### **1.1. Công tác phát triển nguồn nhân lực**

- Công tác phát triển nguồn nhân lực lao động lành nghề, có tay nghề cao, quan tâm đến đời sống người lao động, thu nhập của người lao động, nhà ở công nhân đầy đủ khang trang, các chế độ chính sách bảo đảm theo chế độ quy định của Nhà nước, của Công ty là tiêu chí được Công ty luôn quan tâm đúng mức;

- Phát triển đội ngũ khoa học kỹ thuật, tuyển dụng kỹ sư được đào tạo chính quy, loại khá giỏi, đúng chuyên môn. Nâng cao nghiệp vụ phòng ban chuyên môn, công tác quản lý kỹ thuật trên các Dự án; công tác nâng cao năng lực trong Hồ sơ dự thầu các Dự án mới...

- Cơ cấu lại các tổ sản xuất, sử dụng lao động chính thức. Cung cố lại bộ máy cấp đội, đủ mạnh để đảm nhận được những công trình trọng điểm của Công ty thi công;

#### **1.2. Công tác quản lý, điều hành SXKD trên các dự án trong năm 2025.**

Trong năm qua Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư 492 đã nỗ lực không ngừng từ cấp lãnh đạo đến từng cán bộ công nhân cơ sở và đã đạt được một số chỉ tiêu khả quan, đặc biệt đời sống và thu nhập của người lao động ngày được nâng cao, mở ra kỳ vọng tăng trưởng bền vững trong năm kế tiếp.

Công tác điều hành các công trình đảm bảo tiến độ, chất lượng, hiệu quả, từng bước xây dựng để khẳng định thương hiệu C92. Cụ thể công tác quản lý, điều hành SXKD trên các dự án trong năm 2025.

- **Cầu Đại Ngãi I:** Khoan cọc khoan nhồi từ trụ P40 đến mố A47; Bê tông bộ thân trụ; Đóng cọc sàn giảm tải; Đúc dầm superT

- **Nút giao An Phú:** Khoan cọc khoan nhồi trụ T8-T10; Thi công bộ, thân trụ T8-T10; Thi công dầm Liên 1.

- **Nút giao Tân Vạn:** Khoan cọc khoan nhồi trụ; Thi công bộ, thân trụ T12- T16.
- **Dự án Cầu Km24 (Biên Hòa - Vũng Tàu)** Công trình đã hoàn thành các hạng mục thi công chính: Khoan cọc khoan nhồi trụ T1, T2 và móng M1; Thi công 4/4 trụ; Thi công 2/2 móng; Thi công đúc 25/25 phiến dầm; Thi công kết cấu phần trên 5/5 nhịp; Thi công tường chắn có cốt đường đầu cầu và hoàn thiện cầu.
- **Dự án gói XL-03: Cao tốc Hậu giang Cà mau:** Công trình cơ bản hoàn thành các hạng mục thi công chính.
- **Cầu Xuân Hương (QL20):** Cọc khoan nhồi móng M1, M2 và trụ T2; Bộ trụ T2 và bộ thân móng M2.
- **Cầu Đại Ninh (QL20):** Công trình cơ bản hoàn thành hạng mục thi công chính.
- **Gói XL13 - Quy Nhơn Chí Thạnh** Công trình đã cơ bản hoàn thành cơ bản hoàn thành, các hạng mục đã thi công: Đúc 8 phiến dầm Super T; Lao lắp 2 nhịp dầm SuperT; Thi công đúc hằng trên trụ T7, hợp long toàn cầu; Thi công gờ lan can; Thi công đường đầu cầu, hoàn thiện thông xe công trình.
- **Cầu Rào Cái:** Đúc 30/72 phiến dầm SuperT; Lao lắp 2 nhịp dầm SuperT; Thi công hoàn thiện trụ T1-T4; Khoan cọc khoan nhồi móng M1.
- **Cầu Mai Lĩnh:** Khoan cọc khoan nhồi trụ; Thi công bộ, thân trụ; Đúc dầm I33.
- **Cầu Tân Trường:** Hoàn thiện thi công bộ thân móng trụ đơn nguyên trái (Móng MIT, trụ T1T, T2T và Móng M2); Lao lắp dầm I33; Hoàn thiện bản mặt cầu và kết cấu phần trên
- **Cầu số 2 – Hòa bình:** Hoàn thiện thi công bộ thân Móng M1, trụ T1,T2; Khoan cọc khoan nhồi trụ T2; Lao lắp 12 phiến dầm superT; Hoàn thiện bản mặt cầu, gờ lan can kết cấu phần trên.
- **Cầu vượt nút giao Tứ Hiệp:** Đúc dầm SuperT
- **Cầu Tam Sơn:** Thi công đường đầu cầu; Hoàn thiện bản giao công trình
- **Cầu Thượng Cát:** Công tác chuẩn bị mặt bằng thi công.
- **Xưởng cơ khí:** Gia công, chế sửa các hạng mục thép định hình cho các công trình, các cấu kiện vật tư luân chuyển phục vụ thi công.

### 1.3. Công tác thanh, quyết toán với Chủ đầu tư:

Công ty chú trọng công tác thanh quyết toán và tạm ứng để đảm bảo nguồn lực tài chính phục vụ thi công, đã trực tiếp làm việc với các Ban QLDA để giải quyết vướng mắc, đẩy nhanh công tác thanh toán.

### 1.4. Công tác duyệt lương, khoán, quyết toán nội bộ.

- Nhằm đảm bảo đời sống vật chất cho người lao động. Hàng tháng chỉ đạo các đội sản xuất, phòng ban chuyên môn duyệt lương đúng theo yêu cầu đề ra.

- Tất cả các công trình đã thực hiện giao khoán nội bộ theo định mức khoán nội bộ.

- Đã thanh toán lương toàn Công ty hết tháng 12/2025, chế độ tiền tết bình quân 17,5 triệu đồng/người.

- Thực hiện đánh giá xếp lương cho cán bộ gián tiếp hàng tháng cho các Phòng ban chuyên môn và đội sản xuất. Tạo sự chuyển biến tích cực trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao.

#### **1.5. Công tác tài chính.**

- Huy động kịp thời và đảm bảo vốn phục vụ sản xuất trên các công trình;
- Công tác quản lý cho vay vốn sản xuất, giảm nợ đúng quy chế tài chính.

#### **1.6. Công tác kỹ thuật chất lượng.**

- Công tác thiết kế biện pháp TCTC sát với thực tế, đã chủ động sáng tạo tận dụng tối đa nguồn vật tư sẵn có của Công ty, làm chủ các công nghệ thi công phức tạp;

- Công tác quản lý tiến độ thi công càng ngày càng sát với thực tế, có báo cáo thi công hàng tuần. Xây dựng tiến độ thi công chi tiết phù hợp nhằm mục đích nâng cao hiệu quả công tác quản lý tiến độ theo đường găng tổng thể.

- Thắt chặt công tác quản lý chất lượng công trình, kiểm tra đôn đốc các đơn vị thi công công trình đạt yêu cầu kỹ thuật của dự án;

- Thường xuyên cập nhật các ứng dụng chuyên ngành áp dụng cho công tác thiết kế biện pháp TCTC, có nhiều sáng kiến cải tiến kỹ thuật hợp lý hóa sản xuất làm lợi hàng trăm đến hàng tỷ đồng.

#### **1.7. Công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường.**

Công tác an toàn vệ sinh lao động được Công ty đặc biệt quan tâm, luôn đặt tiêu chí “An toàn tuyệt đối cho con người, thiết bị và công trình” là mục tiêu đầu tiên trong quá trình thi công. Chính vì vậy mà ngay từ đầu lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo các bộ phận chuyên môn, các đội sản xuất thực hiện tốt công tác an toàn – vệ sinh lao động.

### **2. Tình hình tài chính.**

#### **a. Tình hình tài sản.**

Cơ cấu tài sản của Công ty những năm qua không có sự thay đổi đáng kể. Tài sản ngắn hạn chiếm 92,56% tổng tài sản, tài sản dài hạn chiếm 7,44% tổng tài sản. Trong tài sản ngắn hạn thì các khoản phải thu và hàng tồn kho chiếm 72,82%.

#### **b. Tình hình nợ phải trả**

Nợ phải trả chiếm 87,22% tổng nguồn vốn, vốn chủ sở hữu chiếm 12,78% tổng nguồn vốn.

### **3. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý:**

Bộ máy điều hành và lãnh đạo gọn nhẹ, trực tiếp dưới Ban giám đốc có các phòng ban với chức năng nhiệm vụ công việc cụ thể với sự giám sát và điều hành các các trưởng bộ phận. Thực hiện tốt việc luân chuyển cán bộ trong công ty một cách phù hợp và tuyển dụng được cán bộ có năng lực thực sự, có tâm huyết làm việc cho Công ty.

### **4. Kế hoạch phát triển trong tương lai:**

Xây dựng chiến lược tìm kiếm việc làm, đầu tư khoa học và công nghệ; tăng cường công tác quản trị, quản lý, điều hành dự án; thực hiện tốt chính sách đối với người lao động, công tác tuyển dụng.

### **5. Giải trình của Ban giám đốc đối với ý kiến kiểm toán (nếu có):**

Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ trên BCTC 2025: Tại thời điểm 31/12/2025 một số công trình đã phát sinh nhiều năm chưa được nghiệm thu thanh toán và đang trong quá trình làm hồ sơ thanh quyết toán với các ban ngành liên quan.

#### **6. Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty**

a. Đánh giá liên quan đến các chỉ tiêu môi trường: Công ty đã thường xuyên kiểm tra nhắc nhở các BCD công trường chú trọng đến công tác bảo vệ môi trường nơi đóng quân, thực hiện tốt các quy định về pháp luật bảo vệ môi trường. Trong năm qua Công ty không có vụ vi phạm nào về bảo vệ môi trường.

b. Đánh giá liên quan đến vấn đề người lao động: Việc trả lương cho người lao động theo chức năng nhiệm vụ, năng lực của mỗi cá nhân luôn được lãnh đạo Công ty quan tâm, đảm bảo công bằng và khuyến khích người lao động hăng say lao động cống hiến cho Công ty. Thu nhập bình quân người lao động luôn được chú trọng và lương bình quân năm sau cao hơn năm trước. Các chế độ khen thưởng thực hiện đầy đủ, đóng BHXH đầy đủ cho người lao động. Công ty tổ chức thăm hỏi tặng quà các dịp lễ tết, tổ chức các đợt du lịch tham quan...

c. Đánh giá liên quan đến trách nhiệm của doanh nghiệp đối với cộng đồng địa phương: Doanh nghiệp thường xuyên phối hợp với công đoàn cấp trên hỗ trợ xây nhà tình nghĩa, hỗ trợ các đợt phát động của phường, xã...

### **IV. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty:**

##### **a. Về công tác tổ chức bộ máy hoạt động của Công ty:**

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 đã thông qua các chỉ tiêu chính, với cơ cấu hiện nay về tổ chức đáp ứng được công tác lãnh đạo, điều hành và tổ chức thực hiện các mục tiêu công ty đề ra.

Đã lãnh đạo, thực hiện kiện toàn bộ máy quản lý, bổ nhiệm và điều động cán bộ quản lý đáp ứng yêu cầu sản xuất.

##### **b. Công tác xây dựng và ban hành các quy chế, quy định quản trị:**

Đã phê duyệt các kế hoạch SXKD quý, năm; các quyết định đầu tư, kế hoạch vay vốn để Giám đốc triển khai và tổ chức thực hiện.

Các quy chế, quy định đã được xây dựng theo đúng trình tự, được các thành viên HĐQT, cán bộ chủ chốt tham gia góp ý, nội dung tuân theo quy định của pháp luật và được vận dụng phù hợp với điều kiện kinh doanh của Công ty. Các quy chế, quy định này đã tác động tốt đến công tác điều hành và quản trị chung doanh nghiệp.

##### **c. Công tác lãnh đạo SXKD:**

HĐQT đã chỉ đạo sát sao việc thực hiện mục tiêu tiến độ các công trình, công tác doanh thu, thu hồi vốn, huy động vốn, công nợ, công tác kiểm kê cuối năm, công tác quản lý thiết bị, xử lý các công việc quyết liệt, mang lại hiệu quả thiết thực, toàn diện trên các mặt trong năm 2025 và tạo được tiền đề cho sự phát triển trong các năm tiếp theo.

Đã tăng cường chỉ đạo đối với các công trình thi công, thực hiện công tác giao khoán nội bộ, công tác thanh toán, kiểm soát về chất lượng, an toàn lao động. Công tác

quản lý tài chính được chặt chẽ, quan hệ tín dụng linh hoạt, được mở rộng đã mang lại hiệu quả đáp ứng được vốn sản xuất, trả nợ đúng hạn.

**d. Về công tác kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy chế, quy định của Công ty, các quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT:**

Thực hiện quyền hạn và nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty, HĐQT đã chủ động thực hiện nhiệm vụ này một cách có hiệu quả thiết thực: Tất cả các phiên họp, đều yêu cầu Giám đốc và cán bộ quản lý có liên quan báo cáo kết quả SXKD, điều hành công ty từng giai đoạn;

HĐQT đã phê duyệt đơn vị kiểm toán soát xét báo cáo tài chính năm 2025;

Đã thành lập Hội đồng kiểm kê, giám sát và kiểm kê toàn bộ tài sản công ty để phục vụ quyết toán và đánh giá giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2025;

Giám sát việc thực hiện các dự án, các nghị quyết, quyết định của HĐQT. Thông qua kiểm tra, kiểm kê tài sản, kiểm soát nội bộ, các bộ phận, đơn vị trực thuộc, giúp cho HĐQT xem xét được tính hợp lý việc sử dụng các nguồn lực, tài sản, vốn, nhân lực phục vụ các hoạt động kinh doanh nhằm mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp;

HĐQT đã thực hiện các biện pháp để kiểm tra độ tin cậy của số liệu báo cáo tài chính, số liệu đầu vào, quá trình thực hiện của các dự án, quyết toán công trình, thông tin kinh tế và các báo cáo khác, nhằm sớm phát hiện những tồn tại trong hệ thống quản lý, điều hành, từng bước thực hiện công khai, minh bạch theo quy định của Bộ tài chính và Ủy ban chứng khoán NN, điều lệ và quy chế công ty;

HĐQT đã phối hợp cùng kiểm toán trong việc kiểm tra định kỳ báo cáo tài chính.

**2. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc công ty:**

Trong năm qua Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý đã tuân thủ thực hiện đúng Điều lệ; quy chế, quy định của HĐQT.

**3. Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị:**

Kế hoạch năm 2026 của Công ty được xây dựng trên cơ sở phù hợp với định hướng phát triển, các nguồn lực hiện có và khả năng thu hút, hiệu quả vốn đầu tư, tình hình thị trường. Trên cơ sở các hợp đồng thi công chuyển tiếp và khả năng khai thác thị trường, HĐQT xây dựng kế hoạch năm 2026 cụ thể như sau:

+ Giá trị sản lượng	: 570 tỷ đồng
+ Doanh thu	: 526,7 tỷ đồng
+ Lợi nhuận trước thuế	: 2,5 tỷ đồng
+ Thu nhập bình quân người lao động	: trên 20 triệu đồng/người/tháng
+ Phân đấu không để tai nạn lao động nặng trở lên xảy ra.	

**V. QUẢN TRỊ CÔNG TY**

**1. Hội đồng quản trị**

**a. Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Ghi chú
1	Nguyễn Anh Hưng	Chủ tịch HĐQT	3.815.978	
2	Nguyễn Đình Lục	Ủy viên HĐQT	101.552	

3	Nguyễn Cảnh Tùng	Ủy viên HĐQT	28.414	
4	Đình Quốc Hùng	Ủy viên HĐQT	18.962	

**b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có**

**c. Hoạt động của Hội đồng quản trị:**

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025, HĐQT đã tổ chức 06 cuộc họp và ban hành các nghị quyết và quyết định theo thẩm quyền.

Nội dung các cuộc họp HĐQT đã được chuẩn bị chu đáo, có trọng tâm, các Nghị quyết được xây dựng trên nguyên tắc tập thể đảm bảo tính khách quan và tập trung trí tuệ của các thành viên, bảo đảm thẩm quyền, đúng quy định của điều lệ công ty và quy phạm pháp luật. Sau khi ban hành nghị quyết, HĐQT đã phân công các uỷ viên đôn đốc thực hiện nên mang lại hiệu quả, nâng cao trách nhiệm, thẩm quyền của HĐQT trong quá trình quản trị và giám sát doanh nghiệp.

Các thành viên HĐQT đã hoàn thành chức trách của mình theo nhiệm vụ đã được phân công, tạo điều kiện tốt nhất để Giám đốc thực hiện nhiệm vụ. Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ Giám đốc và các cán bộ quản lý đã tuân thủ thực hiện đúng Điều lệ, quy chế, quy định của HĐQT.

**d. Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập không điều hành: không có**

**e. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty.**

- Ông Nguyễn Anh Hưng                      - Chủ tịch HĐQT

## **2. Ban Kiểm soát.**

**a. Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Ghi chú
1	Nguyễn Đình Nông	Trưởng ban kiểm soát	4.610	
2	Trần Anh Đức	UV Ban kiểm soát		
3	Hồ Quốc Cường	UV Ban kiểm soát		

**b. Hoạt động của Ban kiểm soát:**

Năm 2025, Ban kiểm soát Công ty đã thực hiện đúng và đầy đủ chức trách, nhiệm vụ của mình theo quy định của Luật và Điều lệ Công ty: Tổ chức họp thường niên mỗi quý 1 lần, giải quyết các vấn đề liên quan đến thẩm quyền của Ban kiểm soát. Các kỳ họp của Ban kiểm soát đều được chuẩn bị kỹ về nội dung, đảm bảo trình tự, đúng nguyên tắc, bám sát tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Tham gia tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;
- Tham dự các cuộc họp của HĐQT khi được mời;
- Tham gia làm việc cùng đoàn Kiểm toán kiểm tra báo cáo tài chính Công ty năm 2025;

- Thẩm tra bản báo cáo SXKD, thẩm định báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty; cùng với báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, báo cáo sản xuất kinh doanh của Giám đốc, báo cáo tài chính của Phòng Tài chính kế toán trong năm 2025 để các bản báo cáo đảm bảo tính trung thực;

### 3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát

#### a. Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích:

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền (đồng)
	<b>Hội đồng quản trị</b>		
1	Nguyễn Anh Hưng	Chủ tịch HĐQT	354.000.000
2	Nguyễn Đình Lục	Ủy viên HĐQT	438.000.000
3	Nguyễn Cảnh Tùng	Ủy viên HĐQT	438.000.000
4	Đình Quốc Hùng	Ủy viên HĐQT	277.000.000
	<b>Ban kiểm soát</b>		
1	Nguyễn Đình Nông	Trưởng ban	144.000.000
2	Trần Anh Đức	Thành viên BKS	335.000.000
3	Hồ Quốc Cường	Thành viên BKS	303.400.000

b. Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ trong năm: Không có

c. Hợp đồng hoặc giao dịch với người nội bộ: Không có

d. Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty:

Việc quản trị công ty luôn được đảm bảo theo đúng pháp luật, Điều lệ, các quy chế nội bộ và các tiêu chí nhằm đảm bảo được hoạt động của Công ty một cách tốt nhất.

#### VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Ý kiến kiểm toán: 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 Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 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.”

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán: Có chi tiết BCTC đính kèm

Nơi nhận:

- UBCKNN, SGDCKHN;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VP.

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**

<b><u>NỘI DUNG</u></b>	<b><u>TRANG</u></b>
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

17  
HÀNG  
TÊN  
KIỂM  
JÔ  
TXU

**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") đệ 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

4/10/26  
ÁN  
TẾ  
-TT

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 với các công trình nêu trên. Do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về giá trị tổn 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
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>466.567.682.446</b>	<b>524.450.294.120</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>112.300.528.918</b>	<b>184.255.507.168</b>
1. Tiền	111		112.300.528.918	179.255.507.168
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>12.947.000.000</b>	<b>12.947.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	12.947.000.000	12.947.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>237.518.554.111</b>	<b>213.341.687.168</b>
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)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>V.8</b>	<b>102.219.200.411</b>	<b>112.819.850.217</b>
1. Hàng tồn kho	141		102.219.200.411	112.819.850.217
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.582.399.006</b>	<b>1.086.249.567</b>
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>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>37.515.239.218</b>	<b>40.475.565.113</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>370.136.000</b>	<b>370.136.000</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	370.136.000	370.136.000
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>25.211.974.688</b>	<b>25.310.568.175</b>
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)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.933.128.530</b>	<b>14.794.860.938</b>
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
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>504.082.921.664</b>	<b>564.925.859.233</b>

**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
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>439.681.156.291</b>	<b>502.285.850.333</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>434.286.155.051</b>	<b>492.869.947.485</b>
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
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>5.395.001.240</b>	<b>9.415.902.848</b>
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
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>64.401.765.373</b>	<b>62.640.008.900</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17</b>	<b>64.401.765.373</b>	<b>62.640.008.900</b>
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
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>504.082.921.664</b>	<b>564.925.859.233</b>

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

*Th*

*Giang*



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
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(56.987.089.706)</b>	<b>65.676.058.648</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
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
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(2.821.254.858)</b>	<b>19.955.726.445</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
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)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>(12.146.633.686)</b>	<b>6.844.112.498</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>	<b>(71.954.978.250)</b>	<b>92.475.897.591</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>184.255.507.168</b>	<b>91.779.609.577</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>112.300.528.918</b>	<b>184.255.507.168</b>

**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), trái 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 VND	Số đầu năm 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
<b>Cộng</b>	<b>112.300.528.918</b>	<b>184.255.507.168</b>

**2. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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
<b>Cộng</b>	<b>12.947.000.000</b>	<b>12.947.000.000</b>

Các khoản đầu tư năm 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 VND	Số đầu năm 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
<b>Cộng</b>	<b>107.025.147.908</b>	<b>90.837.684.578</b>

**4. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm 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
<b>Cộng</b>	<b>44.944.371.286</b>	<b>31.404.282.022</b>

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

(\*) 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
<b>a. Ngắn hạn</b>		
Chi phí bảo hiểm	32.000.001	-
<b>Cộng</b>	<b>32.000.001</b>	<b>-</b>
<b>b. Dài hạn</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>11.369.605.932</b>	<b>14.043.497.474</b>

**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)**

**7. NỢ XẤU**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Đèo Cả	30.545.530.327	21.381.871.228	9.163.659.099	22.132.085.602
Công ty CPĐT BOT Đèo Cả Khánh Hòa	6.645.098.428	-	6.645.098.428	-
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	-	8.479.525.340	27.140.212
<b>Cộng</b>	<b>46.689.931.095</b>	<b>21.381.871.228</b>	<b>25.308.059.867</b>	<b>22.159.225.814</b>
				<b>24.530.704.782</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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	-
<b>Cộng</b>	<b>102.219.200.411</b>	<b>-</b>	<b>112.819.850.217</b>	<b>-</b>

(\*) 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.

**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)**

**9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc và thiết bị		Phương tiện vận tải truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		TSCĐ khác		Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
<b>NGUYÊN GIÁ</b>											
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					
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>											
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					
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>											
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	-	-	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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số đầu năm	6.854.370.370	6.854.370.370
Số cuối năm	6.854.370.370	6.854.370.370
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
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
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>64.887.822.512</b>	<b>66.082.603.607</b>

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
<b>Cộng</b>	<b>260.532.932.360</b>	<b>304.844.896.446</b>

(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/BQLDACTGT 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	-
<b>Cộng</b>	<b>271.742.088</b>	<b>34.619.909.668</b>	<b>34.609.951.890</b>	<b>281.699.866</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>7.815.243.676</b>	<b>11.846.286.318</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>4.168.311.050</b>	<b>5.332.269.949</b>

**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**

**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
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>85.090.101.861</b>	<b>85.090.101.861</b>	<b>140.747.033.212</b>	<b>148.872.765.290</b>	<b>93.215.833.939</b>	<b>93.215.833.939</b>
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An {i}	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 {ii}	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
<b>Cộng vay ngắn hạn</b>	<b>85.090.101.861</b>	<b>85.090.101.861</b>	<b>140.747.033.212</b>	<b>148.872.765.290</b>	<b>93.215.833.939</b>	<b>93.215.833.939</b>
<b>Vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh V.16b)</b>	<b>4.020.901.612</b>	<b>4.020.901.612</b>			<b>4.020.901.612</b>	<b>4.020.901.612</b>
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
<b>Cộng vay và nợ thuế tài chính ngắn hạn</b>	<b>89.111.003.473</b>	<b>89.111.003.473</b>			<b>97.236.735.551</b>	<b>97.236.735.551</b>

{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 VND (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 hợp pháp 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 (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 ký 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/HDTD/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 thuế 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
<b>Vay ngân hàng</b>	<b>5.632.816.673</b>	<b>5.632.816.673</b>	-	<b>2.571.399.996</b>	<b>8.204.216.669</b>	<b>8.204.216.669</b>
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
<b>Nợ thuế tài chính</b>	<b>2.951.729.146</b>	<b>2.951.729.146</b>	-	<b>1.449.501.612</b>	<b>4.401.230.758</b>	<b>4.401.230.758</b>
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
<b>Vay dài hạn</b>	<b>8.584.545.819</b>	<b>8.584.545.819</b>	-	<b>4.020.901.608</b>	<b>12.605.447.427</b>	<b>12.605.447.427</b>
<b>Trừ: vay dài hạn đến hạn trả</b>	<b>(4.020.901.612)</b>	<b>(4.020.901.612)</b>			<b>(4.020.901.612)</b>	<b>(4.020.901.612)</b>
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)
<b>Cộng vay và nợ thuế tài chính dài hạn</b>	<b>4.563.644.207</b>	<b>4.563.644.207</b>			<b>8.584.545.815</b>	<b>8.584.545.815</b>

11/12/2025

**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)**

{iv} Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An theo hợp đồng số 03/2023/791628/HĐTĐ ngày 17 tháng 10 năm 2023. Tổng số tiền là 6.597.200.000 đồng để đầu tư thiết bị thi 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 ở tổ 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
<b>Cộng</b>	<b>8.584.545.819</b>	<b>12.605.447.427</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	4.020.901.612	4.020.901.612
<b>Số phải trả sau 12 tháng</b>	<b>4.563.644.207</b>	<b>8.584.545.815</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>417.969.493.152</b>	<b>373.306.889.290</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>396.017.840.400</b>	<b>350.596.568.222</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	738.169.139	1.710.232.650
<b>Cộng</b>	<b>738.169.139</b>	<b>1.710.232.650</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>9.280.639.026</b>	<b>9.633.045.557</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>12.737.954.688</b>	<b>14.828.018.598</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>1.676.475.480</b>	<b>2.338.425.206</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>116.406.452</b>	<b>840.129.679</b>

**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
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>1.408.499.328</b>	<b>1.358.710.440</b>
<b>Thuế suất</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>281.699.866</b>	<b>271.742.088</b>
Truy thu thuế TNDN từ những năm trước (*)	-	1.127.706.516
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>281.699.866</b>	<b>1.399.448.604</b>

**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)
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>187.840.866</b>	<b>(751.363.464)</b>

**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	-	-
<b>Lợi nhuận/(lỗ) để tính lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.761.756.473</b>	<b>809.699.950</b>
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
<b>Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu (*)</b>	<b>332</b>	<b>152</b>

(\*) 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
<b>Cộng</b>	<b>406.107.316.698</b>	<b>326.482.279.244</b>

**VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**1. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 Đinh 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
<b>Lương, thù lao HĐQT, Ban Giám đốc</b>		
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 Đình Quốc Hùng - Thành viên HĐQT	277.000.000	270.000.000
<b>Lương, thù lao Ban Kiểm soát</b>		
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
<b>Cộng</b>	<b>2.289.400.000</b>	<b>2.250.450.000</b>

**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 m<sup>2</sup>. 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