

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

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

(đã được kiểm toán)



MỤC LỤC

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Công ty

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

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

Trụ sở chính

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

Hội đồng quản trị

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

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

Ban Kiểm soát

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

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

Ủy Ban kiểm toán

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

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

Ban Tổng Giám đốc

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

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

Đại diện theo pháp luật

Ông Nguyễn Xuân Hòa Tổng Giám đốc

Kiểm toán viên

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

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

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

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

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp

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

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

TM. Hội đồng quản trị
Chủ tịch



Nguyễn Đình Quyền

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

TM. Ban Tổng Giám đốc
Tổng Giám đốc

Nguyễn Xuân Hòa



Số: 273/BCKT-TC/AVA.NV12

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi chưa thu thập được các thư đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải thu tại ngày 31/12/2025 với số tiền khoảng 89,99 tỷ đồng (trong đó khoảng 64,58 tỷ đồng đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi). Ngoài ra, trong số các khoản nợ phải thu chưa được xác nhận này còn có khoảng 22,58 tỷ đồng phải thu của các cá nhân nhận giao khoán thi công xây lắp, được trình bày tại mục V.6 thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm (trong đó khoảng 20,26 tỷ đồng đã được trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi). Đây là khoản Tổng Công ty xử lý theo phê duyệt của Hội đồng quản trị tại tờ trình số 286/TT-TCT ngày 31/12/2023 về quy trách nhiệm khoản lỗ của những công trình đã kết thúc thi công với các chủ đầu tư cho các cá nhân theo nội dung tại hợp đồng nhận khoán. Đến thời điểm phát hành báo cáo này, các cá nhân này và Tổng Công ty vẫn chưa thực hiện xong việc quyết toán để xác định số liệu chính xác. Trường hợp các khoản phải thu về chi phí giao khoán này không thu hồi được thì chi phí kinh doanh sẽ tăng thêm khoảng 2,32 tỷ đồng và lợi nhuận sẽ giảm đi số tiền tương ứng.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(Tiếp theo)

Đến thời điểm phát hành báo cáo này, chúng tôi cũng chưa thu thập được các thu đối chiếu xác nhận của các khoản nợ phải trả tại ngày 31/12/2025 với số tiền khoảng 74,11 tỷ đồng. Bằng các thủ tục khác đã thực hiện, chúng tôi chưa thể thu thập được các thông tin cần thiết để đánh giá tính hiện hữu và đầy đủ của các khoản công nợ này cũng như ảnh hưởng của vấn đề này (nếu có) đến các chỉ tiêu có liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính tổng hợp.

Như trình bày tại Thuyết minh số V.13 phần Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp, số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại ngày 31/12/2025 của Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thùy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền khoảng 21,78 tỷ đồng (tại ngày 01/01/2025 khoảng 21,78 tỷ đồng). Chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán thích hợp liên quan đến khả năng mang lại lợi ích kinh tế trong tương lai của dự án này. Do đó, chúng tôi chưa xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

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

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



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

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 70.779.623.514 | 68.969.577.712 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1 | 10.298.738.410 | 1.518.875.579 |
| 1. Tiền | 111 | | 5.298.738.410 | 1.518.875.579 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 5.000.000.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | | 1.696.050.000 | 656.702.635 |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | V.5 | 2.047.045.000 | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | V.5 | (350.995.000) | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | V.2 | - | 656.702.635 |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 51.560.100.735 | 58.561.700.038 |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3 | 28.364.434.423 | 49.707.001.096 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4 | 39.039.068.349 | 49.173.094.700 |
| 3. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6 | 51.553.625.612 | 56.492.263.351 |
| 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.7 | (67.397.027.649) | (96.810.659.109) |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | V.8 | 1.860.228.061 | 527.660.100 |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 2.864.346.756 | 1.762.154.966 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | (1.004.118.695) | (1.234.494.866) |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 5.364.506.308 | 7.704.639.360 |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.9 | 231.623.875 | 490.834.547 |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ | 152 | | 2.776.550.330 | 5.266.150.709 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.17 | 2.356.332.103 | 1.947.654.104 |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 423.884.144.828 | 450.199.364.239 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | 12.018.291.900 | 12.000.000.000 |
| 1. Phải thu dài hạn khác | 216 | V.5 | 12.018.291.900 | 12.000.000.000 |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 154.747.565.891 | 155.977.905.881 |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.11 | 23.684.165.891 | 24.914.505.881 |
| - Nguyên giá | 222 | | 61.216.329.976 | 64.807.830.231 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (37.532.164.085) | (39.893.324.350) |
| 2. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.10 | 131.063.400.000 | 131.063.400.000 |
| - Nguyên giá | 228 | | 131.063.400.000 | 131.063.400.000 |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | V.12 | 213.762.737.794 | 219.541.834.308 |
| - Nguyên giá | 231 | | 249.481.078.202 | 249.083.052.956 |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 232 | | (35.718.340.408) | (29.541.218.648) |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | 21.776.148.946 | 21.776.148.946 |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | V.13 | 21.776.148.946 | 21.776.148.946 |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.14 | 21.153.190.959 | 40.620.000.000 |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 10.620.000.000 | 10.620.000.000 |
| 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 253 | | 43.651.107.500 | 30.000.000.000 |
| 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (33.117.916.541) | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | 426.209.338 | 283.475.104 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.9 | 426.209.338 | 283.475.104 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | 494.663.768.342 | 519.168.941.951 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| C. NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 319.189.237.858 | 344.708.648.555 |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 84.886.744.959 | 115.408.713.512 |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.15 | 57.529.201.134 | 73.204.981.052 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.16 | 662.700.242 | 4.033.064.064 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.17 | 575.319.387 | 874.799.813 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 1.041.165.569 | 527.587.640 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.18 | 8.243.352.453 | 12.550.170.954 |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 318 | | 63.636.360 | 58.333.334 |
| 7. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.19 | 15.233.057.108 | 20.654.927.922 |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | | - | 1.585.608.027 |
| 9. Quỹ khen thưởng phúc lợi | 322 | | 1.538.312.706 | 1.919.240.706 |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | 234.302.492.899 | 229.299.935.043 |
| 1. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | V.16 | - | 88.000.000.000 |
| 2. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.19 | 234.302.492.899 | 141.299.935.043 |
| D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 175.474.530.484 | 174.460.293.396 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.20 | 175.474.530.484 | 174.460.293.396 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 160.083.380.000 | 160.083.380.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 160.083.380.000 | 160.083.380.000 |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần | 412 | | (2.740.000.000) | (2.740.000.000) |
| 3. Cổ phiếu quỹ | 415 | | (6.750.000.000) | (6.750.000.000) |
| 4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 24.881.150.484 | 23.866.913.396 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a | | 23.748.972.144 | 22.687.500.876 |
| - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này | 421b | | 1.132.178.340 | 1.179.412.520 |
| II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | 440 | | 494.663.768.342 | 519.168.941.951 |

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu



Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng



Nguyễn Thủy Ngọc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------|-------------|------------------------|-------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 45.829.601.253 | 34.037.477.030 |
| 2. Các khoản giảm trừ | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | | 45.829.601.253 | 34.037.477.030 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2 | 31.455.693.333 | 26.009.492.385 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 20 | | 14.373.907.920 | 8.027.984.645 |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3 | 568.914.326 | 42.371.169.418 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4 | 33.471.715.618 | 1.162.410.329 |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | 2.804.077 | 2.781.405.760 |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.5 | (16.717.701.989) | 33.834.180.077 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | 30 | | (1.811.191.383) | 15.402.563.657 |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.6 | 7.426.491.414 | 7.227.768.874 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.7 | 4.083.768.120 | 17.783.771.597 |
| 13. Lợi nhuận khác | 40 | | 3.342.723.294 | (10.556.002.723) |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 50 | | 1.531.531.911 | 4.846.560.934 |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.8 | 399.353.571 | 3.667.148.414 |
| 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp | 60 | | 1.132.178.340 | 1.179.412.520 |

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thúy Ngọc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Hòa

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2025

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|-------------------------|-----------------------|
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | 1.531.531.911 | 4.846.560.934 |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định | 02 | 7.566.376.571 | 7.685.959.719 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | 7.633.708.537 | 21.599.909.947 |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04 | (30.443) | (101.151) |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | (814.254.253) | (41.500.093.491) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | 2.804.077 | 2.781.405.760 |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | 15.920.136.400 | (4.586.358.282) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | 34.884.150.342 | 9.942.422.000 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho | 10 | (1.332.567.961) | 3.361.399.582 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả | 11 | (23.543.648.654) | (789.097.162) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | 116.476.438 | (388.558.177) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | (2.047.045.000) | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | (4.235.529) | (2.872.674.597) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | (375.521.885) | - |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 17 | (498.869.252) | (511.692.100) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | 23.118.874.899 | 4.155.441.264 |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 21 | (585.221.317) | (415.513.690) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác | 22 | 245.370.370 | 3.767.424.241 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | - | (40.656.702.635) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | 656.702.635 | 40.000.000.000 |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | (43.651.107.500) | (30.000.000.000) |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 26 | 30.300.000.000 | 58.106.558.700 |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | 284.166.328 | 329.930.931 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | (12.750.089.484) | 31.131.697.547 |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Theo phương pháp gián tiếp

Năm 2025

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-----------|------------------------|-------------------------|
| III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính | | | |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu | 31 | - | 4.010.000.000 |
| 2. Tiền thu từ đi vay | 33 | - | 4.078.414.711 |
| 3. Tiền trả nợ gốc vay | 34 | (1.585.608.027) | (72.814.931.874) |
| 4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | 36 | (3.345.000) | (19.028.300) |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | (1.588.953.027) | (64.745.545.463) |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ | 50 | 8.779.832.388 | (29.458.406.652) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | 1.518.875.579 | 30.977.181.080 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | 30.443 | 101.151 |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | 70 | 10.298.738.410 | 1.518.875.579 |

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thúy Ngọc

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2025

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Xây dựng Thủy lợi 4 - CTCP.

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

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

Vốn điều lệ của Tổng Công ty: 160.083.380.000 đồng.

Tổng số cổ phần: 16.008.338 cổ phần.

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

4. Cấu trúc doanh nghiệp

Các đơn vị trực thuộc, Công ty con

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

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

Tổng số cán bộ nhân viên

Tại ngày 31/12/2025, Tổng Công ty có 46 cán bộ nhân viên (tại ngày 01/01/2025, có 55 cán bộ nhân viên).

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

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

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

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tổng Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Tổng Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính tổng hợp được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Ước tính kế toán

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

2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong kỳ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập báo cáo tài chính tổng hợp được xác định theo nguyên tắc:

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

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

3. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

Chứng khoán kinh doanh

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

Đầu tư vào Công ty con

Công ty con là các Công ty do Tổng Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Tổng Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

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

5. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

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

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc, trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định

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

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

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

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

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

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

10. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

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

11. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Tiêu chí phân loại các khoản phải trả

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

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

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

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

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

12. Nguyên tắc ghi nhận vay

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

13. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn 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. Tỷ lệ vốn hóa chi phí đi vay trong kỳ là 0%.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

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

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

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

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

19. Nguyên tắc kế toán chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

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

21. Lãi trên cổ phiếu

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

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

Lãi trên cổ phiếu được Tổng Công ty trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất.

22. Thông tin theo bộ phận

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

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

23. Các bên liên quan

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

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

Đơn vị tính: VND

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tiền mặt | 24.900.833 | 154.885.500 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 5.273.837.577 | 1.363.990.079 |
| Các khoản tương đương tiền (i) | 5.000.000.000 | - |
| Cộng | 10.298.738.410 | 1.518.875.579 |

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

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

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--------------------|------------|--------------------|
| Tiền gửi có kỳ hạn | - | 656.702.635 |
| Cộng | - | 656.702.635 |

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Các bên khác | 28.364.434.423 | 49.537.439.897 |
| Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 7 | 3.236.559.000 | 3.236.559.000 |
| Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 1 | 3.265.831.000 | 3.250.441.000 |
| Ban Quản lý Dự án Phát triển Đô thị và Đầu tư Xây dựng công trình dân dụng | - | 19.828.289.838 |
| Ban Quản lý Đầu tư và Xây dựng Thủy lợi 4 | 10.176.156.000 | 10.332.671.000 |
| Các khách hàng khác | 11.685.888.423 | 12.889.479.059 |
| Bên liên quan | - | 169.561.199 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A | - | 169.561.199 |
| Cộng | 28.364.434.423 | 49.707.001.096 |

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các bên khác | 37.575.852.710 | 47.709.879.061 |
| Công ty cổ phần Xây dựng 41 | 12.126.196.948 | 12.126.196.948 |
| Công ty TNHH Một thành viên Phương Bảo Tú | 6.798.659.941 | 6.798.659.941 |
| Các nhà cung cấp khác | 18.650.995.821 | 28.785.022.172 |
| Bên liên quan | 1.463.215.639 | 1.463.215.639 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B | 1.463.215.639 | 1.463.215.639 |
| Cộng | 39.039.068.349 | 49.173.094.700 |

5. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

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

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

6. Phải thu khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ngắn hạn | 51.553.625.612 | 56.492.263.351 |
| Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình (i) | 21.140.799.505 | 22.575.521.565 |
| Phải thu tạm ứng Văn phòng Tổng Công ty | 1.369.987.692 | 915.841.058 |
| Phải thu các hợp đồng giao khoán (ii) | 22.580.705.646 | 25.628.612.712 |
| Phải thu về hoàn trả vốn góp đầu tư (iii) | 6.390.000.000 | 7.290.000.000 |
| Lãi tiền gửi dự thu | 10.082.191 | 25.364.636 |
| Ký quỹ, ký cược | - | 18.291.900 |
| Phải thu khác | 62.050.578 | 38.631.480 |
| Dài hạn | 12.018.291.900 | 12.000.000.000 |
| Ký quỹ, ký cược (iv) | 12.018.291.900 | 12.000.000.000 |
| Cộng | 63.571.917.512 | 68.492.263.351 |

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

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

(iii) Phải thu về hoàn trả vốn góp đầu tư liên quan đến việc hoàn trả vốn góp của Công ty con - Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A.

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

| | 31/12/2025 | | Đơn vị tính: VND | |
|--|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Thời gian quá hạn | Thời gian quá hạn |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | | | | |
| a) Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 10.631.991.748 | (8.379.537.652) | 29.078.583.018 | (27.569.742.761) |
| Ban Quản lý dự án phát triển đô thị và đầu tư xây dựng công trình dân dụng | - | - | 19.828.289.838 | (19.828.289.838) |
| Tổng đợt Thanh niên xung phong Trường Sơn | 2.819.499.124 | (2.819.499.124) | 2.819.499.124 | (2.819.499.124) |
| Các khách hàng khác | 7.812.492.624 | (5.560.038.528) | 6.430.794.056 | (4.921.953.799) |
| | | | | |
| b) Trả trước cho người bán ngắn hạn | 29.855.612.135 | (29.187.418.767) | 40.079.038.486 | (39.410.845.118) |
| Công ty cổ phần Xây dựng 41 | 12.126.196.948 | (12.126.196.948) | 12.126.196.948 | (12.126.196.948) |
| Công ty TNHH MTV Phương Bảo Tú | 6.798.659.941 | (6.130.466.573) | 6.798.659.941 | (6.130.466.573) |
| Công ty TNHH Xây dựng 19-5 | 3.220.247.272 | (3.220.247.272) | 3.220.247.272 | (3.220.247.272) |
| Công ty cổ phần Cavico Xây dựng Cầu hầm | 3.475.926.384 | (3.475.926.384) | 3.475.926.384 | (3.475.926.384) |
| Các nhà cung cấp khác | 4.234.581.590 | (4.234.581.590) | 14.458.007.941 | (14.458.007.941) |
| | | | | |
| c) Phải thu ngắn hạn khác | 29.830.071.230 | (29.830.071.230) | 29.830.071.230 | (29.830.071.230) |
| Phải thu các hợp đồng giao khoán | 20.255.632.878 | (20.255.632.878) | 20.255.632.878 | (20.255.632.878) |
| Phải thu tạm ứng các Chi nhánh thi công công trình | 9.574.438.352 | (9.574.438.352) | 9.574.438.352 | (9.574.438.352) |
| | | | | |
| Cộng | 70.317.675.113 | (67.397.027.649) | 98.987.692.734 | (96.810.659.109) |

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty không xác định thời gian quá hạn đối với các khoản công nợ trả trước cho người bán ngắn hạn và phải thu ngắn hạn khác.

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty trích lập dự phòng cho các khoản công nợ phải thu ngắn hạn khó đòi dựa trên những đánh giá về tình hình tài chính thực tế và khả năng thu hồi nợ từ các đối tượng nợ.

8. Hàng tồn kho

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|-------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá gốc | Dự phòng |
| Nguyên vật liệu | 1.260.462.673 | (1.004.118.695) | 1.533.222.054 | (1.234.494.866) |
| Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang | 1.603.884.083 | - | 228.932.912 | - |
| Cộng | 2.864.346.756 | (1.004.118.695) | 1.762.154.966 | (1.234.494.866) |

9. Chi phí trả trước

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ngắn hạn | 231.623.875 | 490.834.547 |
| Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng | 150.623.657 | 348.284.567 |
| Các chi phí khác | 81.000.218 | 142.549.980 |
| Dài hạn | 426.209.338 | 283.475.104 |
| Chi phí bảo trì, sửa chữa văn phòng | 328.683.007 | 201.039.272 |
| Các chi phí khác | 97.526.331 | 82.435.832 |
| Cộng | 657.833.213 | 774.309.651 |

10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền sử dụng đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh có nguyên giá là 131.063.400.000 đồng, được Tổng Công ty nhận giao đất khi cổ phần hóa doanh nghiệp. Giá trị quyền sử dụng đất không xác định thời hạn nên không thực hiện trích khấu hao (xem thuyết minh số V.19).

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Chỉ tiêu | Nhà xưởng vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị quản lý | Đơn vị tính: VND |
|-------------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
| Nguyên giá TSCĐ | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 50.755.717.118 | 13.433.445.584 | 354.502.453 | 264.165.076 | 64.807.830.231 |
| Số tăng trong kỳ | - | 158.914.821 | - | - | 158.914.821 |
| - <i>Mua trong kỳ</i> | - | 158.914.821 | - | - | 158.914.821 |
| Số giảm trong kỳ | - | 3.486.250.000 | - | 264.165.076 | 3.750.415.076 |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | - | 3.486.250.000 | - | 264.165.076 | 3.750.415.076 |
| Số dư cuối kỳ | 50.755.717.118 | 10.106.110.405 | 354.502.453 | - | 61.216.329.976 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | | | | |
| Số dư đầu kỳ | 26.313.898.804 | 12.960.758.017 | 354.502.453 | 264.165.076 | 39.893.324.350 |
| Số tăng trong kỳ | 1.302.892.152 | 86.362.659 | - | - | 1.389.254.811 |
| - <i>Khấu hao trong kỳ</i> | 1.302.892.152 | 86.362.659 | - | - | 1.389.254.811 |
| Số giảm trong kỳ | - | 3.486.250.000 | - | 264.165.076 | 3.750.415.076 |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | - | 3.486.250.000 | - | 264.165.076 | 3.750.415.076 |
| Số dư cuối kỳ | 27.616.790.956 | 9.560.870.676 | 354.502.453 | - | 37.532.164.085 |
| Giá trị còn lại | | | | | |
| Tại ngày đầu kỳ | 24.441.818.314 | 472.687.567 | - | - | 24.914.505.881 |
| Tại ngày cuối kỳ | 23.138.926.162 | 545.239.729 | - | - | 23.684.165.891 |

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đã dùng để thế chấp đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 0 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 24.809.117.622 đồng). Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 20.885.408.868 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 24.635.823.944 đồng).

12. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Dự án khu nhà ở tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh | 21.776.148.946 | 21.776.148.946 |
| Cộng | 21.776.148.946 | 21.776.148.946 |

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

14. Đầu tư tài chính dài hạn

| Chỉ tiêu | 31/12/2025 | | | | Đơn vị tính: VND | |
|--|-----------------------|-------------------------|----------------|-----------------------|------------------|----------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
| Đầu tư vào Công ty con | 10.620.000.000 | (115.613.199) | - | 10.620.000.000 | - | - |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A | 3.060.000.000 | (115.613.199) | (i) | 3.060.000.000 | - | (i) |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B | 3.060.000.000 | - | (i) | 3.060.000.000 | - | (i) |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 | 4.500.000.000 | - | (i) | 4.500.000.000 | - | (i) |
| Đầu tư vào đơn vị khác | 43.651.107.500 | (33.002.303.342) | - | 30.000.000.000 | - | - |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Somo Việt Nam (ii) | - | - | - | 30.000.000.000 | - | (i) |
| Công ty cổ phần Lương thực Thành phố Hồ Chí Minh (iii) | 43.651.107.500 | (33.002.303.342) | (i) | - | - | - |
| Cộng | 54.271.107.500 | (33.117.916.541) | - | 40.620.000.000 | - | - |

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

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

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

15. Phải trả người bán ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Các bên khác | 57.529.201.134 | 73.204.981.052 |
| Công ty cổ phần Trang thiết bị Hanoi TC | 150.000.000 | 5.195.757.210 |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Việt Úc | 409.087.836 | 6.186.367.926 |
| Các nhà cung cấp khác | 56.970.113.298 | 61.822.855.916 |
| Cộng | 57.529.201.134 | 73.204.981.052 |

16. Người mua trả tiền trước

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

(i) Tổng Công ty thực hiện phân loại sang theo dõi ở khoản mục phải trả dài hạn khác theo tờ trình đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt ngày 30/06/2025 (xem thuyết minh số V.19)

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

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

Đơn vị tính: VND

| Khoản mục | Số phải nộp | 31/12/2025 | Số phải nộp trong kỳ | Số đã nộp/ bù trừ trong kỳ | Số phải nộp | 01/01/2025 |
|--|--------------------|----------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Thuế giá trị gia tăng hàng bán nội địa | - | 1.897.125.566 | 187.504.782 | 187.504.782 | - | 1.897.125.566 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp (i) | 399.353.571 | - | 485.677.744 | 375.521.885 | 289.197.712 | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 33.099.876 | - | 133.129.294 | 92.348.151 | 23.356.100 | 31.037.367 |
| Thuế tài nguyên | 142.865.940 | - | - | - | 142.865.940 | - |
| Thuế nhà đất, tiền thuế đất | - | 439.715.366 | 3.974.636.597 | 4.833.732.024 | 419.380.061 | - |
| Thuế khác | - | 19.491.171 | 21.581.776 | 21.581.776 | - | 19.491.171 |
| Cộng | 575.319.387 | 2.356.332.103 | 4.802.530.193 | 5.510.688.618 | 874.799.813 | 1.947.654.104 |

(i) Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ bao gồm:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp từ kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung từ các kỳ trước:

Cộng

399.353.571 đồng

86.324.173 đồng

485.677.744

Quyết toán thuế của Tổng Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng Luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay | 2.061.530.174 | 2.062.961.626 |
| Chi phí các công trình và chi phí khác | 6.181.822.279 | 10.487.209.328 |
| Cộng | 8.243.352.453 | 12.550.170.954 |

19. Phải trả khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|------------------------|------------------------|
| Ngắn hạn | 15.233.057.108 | 20.654.927.922 |
| Kinh phí công đoàn, Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 1.399.052.350 | 1.399.052.350 |
| Cổ tức phải trả | 2.419.527.964 | 2.422.872.964 |
| Phải trả các hợp đồng giao khoán (i) | 1.303.125.600 | 3.579.725.600 |
| Nhận ký cược, ký quỹ | 348.000.000 | 868.350.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 9.763.351.194 | 12.384.927.008 |
| Dài hạn | 234.302.492.899 | 141.299.935.043 |
| Nhận ký cược, ký quỹ | 7.584.043.978 | 6.076.535.043 |
| Tiền sử dụng đất phải nộp Ngân sách Nhà nước (ii) | 131.063.400.000 | 131.063.400.000 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 (iii) | 4.160.000.000 | 4.160.000.000 |
| Công ty cổ phần Tập đoàn Đất xanh (iv) | 91.495.048.921 | - |
| Cộng | 249.535.550.007 | 161.954.862.965 |

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

(ii) Tiền sử dụng đất phải nộp ngân sách Nhà nước tương ứng của khu đất tại số 34 Đường Thủy Lợi, Phường Phước Long, Thành phố Hồ Chí Minh (thuyết minh số V.10) đang được Tổng Công ty tạm ghi nhận theo quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa và sẽ được tính toán lại nếu được giao đất chính thức của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện dự án phát triển khu nhà ở do Tổng Công ty làm chủ đầu tư. Hiện tại, Tổng Công ty vẫn thuê và trả tiền thuê đất hàng năm theo Hợp đồng thuê đất số 3240/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 21/05/2014 được ký giữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Tổng Công ty để sử dụng làm kho và xưởng sản xuất cho đến khi bàn giao đất để thực hiện dự án nhà ở.

(iii) Phải trả Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 (Công ty con của Tổng Công ty) là khoản tạm ứng dài hạn cho cổ đông sáng lập, khoản này sẽ được hoàn trả hoặc khấu trừ công nợ khi Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 hoàn trả lại vốn góp cho các cổ đông.

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

TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG THỦY LỢI 4 - CTCP

Số 205A Nguyễn Xi, Phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Báo cáo tài chính tổng hợp

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

20. Vốn chủ sở hữu**Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

| Chi tiêu | Vốn góp của chủ sở hữu | Thặng dư vốn cổ phần | Cổ phiếu quỹ | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND | |
|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------|
| | | | | | | Cộng |
| Số dư 01/01/2024 | 160.083.380.000 | - | (13.500.000.000) | 22.687.500.876 | 169.270.880.876 | |
| Lãi trong năm trước | - | - | - | 1.179.412.520 | 1.179.412.520 | |
| Tăng vốn trong năm trước | - | - | 6.750.000.000 | - | 6.750.000.000 | |
| Giảm vốn trong năm trước | - | (2.740.000.000) | - | - | (2.740.000.000) | |
| Số dư 31/12/2024 | 160.083.380.000 | (2.740.000.000) | (6.750.000.000) | 23.866.913.396 | 174.460.293.396 | |
| Số dư 01/01/2025 | 160.083.380.000 | (2.740.000.000) | (6.750.000.000) | 23.866.913.396 | 174.460.293.396 | |
| Lãi trong năm nay | - | - | - | 1.132.178.340 | 1.132.178.340 | |
| Giảm vốn trong năm nay | - | - | - | (117.941.252) | (117.941.252) | |
| Số dư 31/12/2025 | 160.083.380.000 | (2.740.000.000) | (6.750.000.000) | 24.881.150.484 | 175.474.530.484 | |



20. **Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

Cổ phiếu

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

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

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

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

Đơn vị tính: VND

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

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 46.664.905.906 | 30.259.516.480 |
| Doanh thu hợp đồng xây dựng | (835.304.653) | 3.777.960.550 |
| Cộng | 45.829.601.253 | 34.037.477.030 |

2. Giá vốn hàng bán

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

3. Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi ngân hàng | 268.883.883 | 355.295.567 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá | 30.443 | 101.151 |
| Lãi bán các khoản đầu tư tài chính | 300.000.000 | 42.015.772.700 |
| Cộng | 568.914.326 | 42.371.169.418 |

4. Chi phí tài chính

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Lãi tiền vay | 2.804.077 | 2.781.405.760 |
| Chi phí bán các khoản đầu tư | - | 4.005.553.038 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng các khoản đầu tư tài chính | 33.468.911.541 | (5.624.548.469) |
| Cộng | 33.471.715.618 | 1.162.410.329 |

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Chi phí nhân viên | 3.856.964.218 | 5.344.673.738 |
| Trích lập/(hoàn nhập) dự phòng nợ phải thu khó đòi | (25.835.203.004) | 25.989.963.550 |
| Chi phí khác | 5.260.536.797 | 2.499.542.789 |
| Cộng | (16.717.701.989) | 33.834.180.077 |

6. Thu nhập khác

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

7. Chi phí khác

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|--------------|----------------------|-----------------------|
| Chi phí khác | 4.083.768.120 | 17.783.771.597 |
| Cộng | 4.083.768.120 | 17.783.771.597 |

8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|--------------------|----------------------|
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 1.531.531.911 | 4.846.560.934 |
| Các khoản điều chỉnh tăng (+), giảm (-) lợi nhuận tính thuế | 465.235.943 | 13.489.181.134 |
| Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 1.996.767.854 | 18.335.742.068 |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 399.353.571 | 3.667.148.414 |

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 499.018.958 | 308.814.200 |
| Chi phí nhân công | 8.473.478.858 | 9.576.227.458 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 7.566.376.571 | 7.685.959.719 |
| Chi phí dự phòng | (25.835.203.004) | 27.224.458.416 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 20.276.132.745 | 9.253.564.779 |
| Chi phí khác bằng tiền | 5.133.138.387 | 2.801.426.510 |
| Cộng | 16.112.942.515 | 56.850.451.082 |

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

Thông tin bổ sung cho các khoản phi tiền tệ

Tiền lãi vay đã trả trong kỳ không bao gồm số tiền tại ngày 31/12/2025 là 2.061.530.174 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 2.062.961.626 đồng), là chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ nhưng chưa thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên mục tăng giảm các khoản phải trả.

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

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

VIII. Những thông tin khác

Đơn vị tính: VND

1. Nợ tiềm tàng

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

2. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính.

3. Thông tin về các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan

| <u>Bên liên quan</u> | <u>Mối quan hệ</u> |
|--|--------------------------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A | Công ty con |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4B | Công ty con |
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 | Công ty con |
| Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc | Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt |
| Công ty cổ phần Somo Gold | Có cùng thành viên lãnh đạo chủ chốt |
| Các thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, thành viên Ủy ban kiểm toán, Ban Tổng Giám đốc | Nhân sự quản lý chủ chốt |

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

Bán hàng, dịch vụ

| | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---|--------------------|--------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A | - | 106.699.000 |
| Công ty cổ phần Đầu tư Song Mộc | 193.638.382 | 15.613.440 |
| Công ty cổ phần Somo Gold | 356.094.439 | 27.408.508 |
| Cộng | 549.732.821 | 149.720.948 |

Mua hàng, dịch vụ

| | <u>Năm 2025</u> | <u>Năm 2024</u> |
|---------------------------|--------------------|-------------------|
| Công ty cổ phần Somo Gold | 170.279.360 | 79.200.000 |
| Cộng | 170.279.360 | 79.200.000 |

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

Thu nhập của thành viên Hội đồng quản trị

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

Thu nhập của thành viên Ban kiểm soát

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

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc

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

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

Phải thu khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|----------------------|----------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 4A | 6.390.000.000 | 7.290.000.000 |
| Cộng | 6.390.000.000 | 7.290.000.000 |

Phải trả dài hạn khác

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|--|----------------------|----------------------|
| Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Thủy lợi 414 | 4.160.000.000 | 4.160.000.000 |
| Cộng | 4.160.000.000 | 4.160.000.000 |

4. Báo cáo bộ phận

Theo lĩnh vực kinh doanh

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

Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng | 46.664.905.906 | 30.259.516.480 |
| Hoạt động xây dựng, khác | (835.304.653) | 3.777.960.550 |
| Cộng | 45.829.601.253 | 34.037.477.030 |

Giá vốn hàng bán

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

Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

| | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-----------------------|----------------------|
| Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng | 15.108.267.496 | 10.663.444.508 |
| Hoạt động xây dựng, khác | (734.359.576) | (2.635.459.863) |
| Cộng | 14.373.907.920 | 8.027.984.645 |

Theo khu vực địa lý

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

5. Thông tin so sánh

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

Người lập biểu

Lê Thị Hoa

Kế toán trưởng

Nguyễn Thúy Ngọc

Tp Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 03 năm 2026

Tổng Giám đốc



Nguyễn Xuân Hòa