

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPT
CƯỜNG THUẬN IDICO
CUONG THUAN IDICO
DEVELOPMENT INVESTMENT
CORPORATION

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom - Happiness

Số/No: 99/CBTT-CTI

Đồng Nai, ngày 29 tháng 03 năm 2025
Dong Nai, March 29, 2025

Vv: Báo cáo tài chính Hợp nhất đã kiểm
toán năm 2024/ Audited Consolidated
Financial Statements for 2024.

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán nhà nước
Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam
Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh
To: The State Securities Commission
Vietnam Stock Exchange
Hanoi Stock Exchange
Hochiminh Stock Exchange

1. Tên tổ chức/Name of organization: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO/ Cường Thuận IDICO Development Investment Corporation.

- Mã chứng khoán/Stock symbol: CTI/CTI

- Địa chỉ/Address: Số 168, Khu phố 11, Phường An Bình, Tp. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai/168, Khu phố 11, An Bình Ward, Biên Hòa City, Dong Nai Province.

- Điện thoại liên hệ/Tel: 0251.6.291081 Fax: 0251.6.291082

- E-mail: info@cuongthuan.vn

- Người thực hiện công bố thông tin/ The person responsible for disclosing information:
Vũ Tiến Dũng/Vu Tien Dung

- Chức vụ/ Position: Phụ trách quản trị, ủy quyền CBTT và Phó TGD/ In charge of
governance, authorized to disclose information, and Deputy CEO

Loại thông tin công bố/Type of disclosed information:

định kỳ /Periodic bất thường /Extraordinary

24 giờ /24 hours theo yêu cầu /As required

2. Nội dung thông tin công bố/Content of information disclosure:

- Báo cáo tài chính Hợp nhất đã kiểm toán năm 2024/ Audited Consolidated Financial
Statements for 2024



3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2025 tại đường dẫn www.cuongthuan.vn /This information was published on the company's website on March 29, 2025, as in the link www.cuongthuan.vn

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.

Tài liệu đính kèm/

Attached documents:

- Báo cáo tài chính Hợp nhất đã kiểm toán năm 2024/ Audited Consolidated Financial Statements for 2024

CÔNG TY CPĐT PT CƯỜNG THUẬN IDICO^{Thái}
CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT
INVESTMENT CORPORATION
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN
Person authorized to disclose information



Vũ Tiến Dũng



**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON**

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	04 - 05
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	13 - 51

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

1. Thông tin chung

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3600459834, đăng ký lần đầu ngày 19/9/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ mười bốn (14) ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần.

Hoạt động kinh doanh chính

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; thi công công trình điện dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; vận tải hàng hoá đường bộ; gia công chế biến đất, đá và cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; mua bán và cho thuê máy móc và thiết bị công trình; sản xuất và gia công các sản phẩm cơ khí và vật liệu bê tông (không sản xuất và gia công tại trụ sở); khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; gia công chế biến đất, đá, cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, khách sạn; sản xuất mua bán các loại ống cống bê tông cốt thép theo công nghệ quay ép, ly tâm, và bê tông nhựa nóng (không sản xuất tại trụ sở)...
- Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao BOT);
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp đến 35 KV, viễn thông;
- Dịch vụ thu phí giao thông, bán buôn các thiết bị chuyên dùng ngành giao thông và ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

Mã chứng khoán: CTI (Niêm yết và giao dịch tại Sàn HoSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp .Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: Số 168 khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động hợp nhất trong năm của Tập đoàn được trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Như Hoàng	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khang	Thành viên

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng (tiếp theo)

Ông	Nguyễn Hồng Hải	Thành viên
Ông	Vũ Mạnh Cường	Thành viên
Ông	Đới Hùng Cường	Thành viên
Ông	Vũ Tiến Dũng	Thành viên

Ban Kiểm soát

Ông	Nguyễn Đức Thạch	Trưởng ban
Bà	Hoàng Thị Hồng	Thành viên
Bà	Nguyễn Thị Phương Thức	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Đới Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc
		Kiểm Kế toán trưởng (từ ngày 01/05/2023 đến ngày 16/01/2024)
Ông	Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng (bổ nhiệm từ ngày 17/01/2024)

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
-----	-------------------	---------------

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("MOORE AISC") được bổ nhiệm là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Tập đoàn.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính hợp nhất thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc (tiếp theo)

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Tập đoàn và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

6. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng Quản trị, chúng tôi xác nhận rằng Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Như Hoàng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: A0624230-HN/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO ("Công ty")** và các công ty con (gọi chung là "**Tập đoàn**"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 51, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con** tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Các vấn đề cần nhấn mạnh

1. Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.10 - Tài sản cố định hữu hình và X.1 - Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác trong báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Theo đó, đến ngày 31 tháng 12 năm 2024, nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó - Đồng Trường là 178.587.285.731 VND, khấu hao lũy kế là 32.086.209.823 VND, giá trị còn lại tương ứng là 146.501.075.908 VND. Công ty đã tạm ghi nhận nguyên giá tài sản cố định này vào cuối niên độ năm 2020 (chủ yếu là nhà cửa kiến trúc và các tài sản khác) theo giá trị đề nghị quyết toán. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang chờ quyết định chính thức của cơ quan ban ngành để có hướng xử lý các tài sản trên đất nêu trên. Bên cạnh đó, theo quyết định số 780/QĐ-XPHC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường tại Trung tâm du lịch Đảo Ó - Đồng Trường của Công ty, Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan nhà nước và chưa thể đánh giá khả năng giảm sút về lợi ích kinh tế từ sự kiện nêu trên.
2. Tại thuyết minh V.9, Tài sản dở dang dài hạn - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang, Công ty đang ghi nhận các quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng từ các cá nhân. Các quyền sử dụng đất nêu trên đang được sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, Công ty vẫn đang trong quá trình bổ sung hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo báo cáo này không bao gồm những điều chỉnh có thể phát sinh từ những sự kiện nêu trên và ý kiến của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC



Dương Thị Phương Anh

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0321-2023-005-1

Nguyễn Như Yến

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5444-2025-005-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		481.717.177.554	366.834.879.955
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	37.060.240.572	23.051.749.620
1. Tiền	111		22.060.240.572	22.884.149.390
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	167.600.230
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.476.411.762	3.139.608.456
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.3	7.476.411.762	3.139.608.456
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.237.290.234	159.503.090.092
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.4	33.400.816.977	29.537.803.503
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.5	17.282.636.240	31.159.922.264
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.2	-	8.558.459.578
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	57.435.592.677	107.921.665.876
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.4, 5	(17.110.481.013)	(17.674.761.129)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		228.725.353	-
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	340.622.780.598	169.369.816.680
1. Hàng tồn kho	141		340.622.780.598	169.369.816.680
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		5.320.454.388	11.770.615.107
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	539.977.453	1.087.441.160
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.970.571.739	9.756.033.611
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	1.809.905.196	927.140.336
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.079.630.360.078	4.148.880.586.569
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		8.515.472.372	15.488.733.046
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	8.515.472.372	15.488.733.046
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		3.066.317.192.623	3.184.229.703.279
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	220.604.691.417	226.794.542.510
- Nguyên giá	222		554.669.470.687	539.216.729.345
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(334.064.779.270)	(312.422.186.835)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	6.436.761.924	7.385.109.608
- Nguyên giá	225		7.077.396.710	11.898.232.112
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(640.634.786)	(4.513.122.504)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	2.839.275.739.282	2.950.050.051.161
- Nguyên giá	228		3.950.585.014.606	3.950.585.014.606
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.111.309.275.324)	(1.000.534.963.445)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	951.253.746.682	889.122.834.076
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		951.253.746.682	889.122.834.076
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		53.543.948.401	60.039.316.168
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	53.032.411.516	59.598.741.672
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		511.536.885	440.574.496
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.561.347.537.632	4.515.715.466.524

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		3.037.357.352.620	3.105.098.183.080
I. Nợ ngắn hạn	310		749.053.364.152	624.971.212.854
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	144.913.407.602	120.544.498.193
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	84.903.308.773	60.642.081.422
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	6.967.706.914	4.822.344.895
4. Phải trả người lao động	314		16.520.919.411	15.010.015.350
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	21.542.642.380	17.503.572.738
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	3.709.168.992	4.182.042.165
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	19.992.623.838	20.808.150.121
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	435.676.314.829	364.335.804.792
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21a	2.456.025.003	1.250.173.887
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		12.371.246.410	15.872.529.291
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.288.303.988.468	2.480.126.970.226
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	15.994.062.300	44.193.779.301
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	326.306.634.121	271.065.787.642
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	31.420.261.899	34.879.573.059
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	64.251.561.926	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	1.814.202.560.459	2.093.858.179.623
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		20.520.633.804	21.350.917.555
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21b	15.608.273.959	14.778.733.046
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.523.990.185.012	1.410.617.283.444
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.523.990.185.012	1.410.617.283.444
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		383.633.339.279	383.633.339.279
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(155.036.000.000)	(155.036.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.512.973.319	53.512.973.319
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		386.598.800.877	289.946.901.359
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		287.530.342.072	213.438.519.426
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		99.068.458.805	76.508.381.933
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		11.120.427	11.120.427
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		225.269.981.110	208.548.979.060
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.561.347.537.632	4.515.715.466.524

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiên Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.111.589.982.180	814.405.964.585
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2	-	17.644.720
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3	1.111.589.982.180	814.388.319.865
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4	692.787.492.002	403.512.695.665
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		418.802.490.178	410.875.624.200
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5	718.827.081	1.414.759.867
7. Chi phí tài chính	22	VI.6	188.189.175.285	222.088.301.499
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		187.850.538.929	221.275.574.223
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.7a	4.091.291.305	7.031.572.164
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.7b	101.591.923.619	89.513.640.480
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		125.648.927.050	93.656.869.924 1.910.831.871
12. Thu nhập khác	31	VI.8	257.855.389	1.910.831.871
13. Chi phí khác	32	VI.9	738.181.992	3.210.597.454
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(480.326.603)	(1.299.765.583)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		125.168.600.447	92.357.104.341
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		9.911.082.459	7.718.969.139
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(901.246.139)	4.604.175.681
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		116.158.764.127	80.033.959.521
Cổ đông của Công ty mẹ	61		99.068.458.805	76.508.381.933
Cổ đông không kiểm soát	62		17.090.305.322	3.525.577.588
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10	1.808	1.345
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	1.808	1.345

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Quang

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		125.168.600.447	92.357.104.341
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		133.255.251.994	130.669.144.615
- Các khoản dự phòng	03		1.471.111.913	(4.602.004.235)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(743.827.081)	(1.539.519.819)
- Chi phí lãi vay	06	VI.6	187.850.538.929	221.275.574.223
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		447.001.676.202	438.160.299.125
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		73.147.578.081	26.514.234.377
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		(63.284.206.075)	(21.137.541.934)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(22.205.488.393)	(17.054.827.273)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		11.826.813.872	9.610.072.122
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(130.205.947.467)	(90.927.580.254)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16a, b	(10.452.223.167)	(7.151.022.036)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(5.002.710.257)	(4.997.094.478)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		300.825.492.796	333.016.539.649
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(83.467.376.070)	(137.484.041.400)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		25.000.000	122.727.273
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4.336.803.306)	(9.124.742.692)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.558.459.578	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	2.400.000.000
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		718.827.081	1.414.759.867
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(78.501.892.717)	(142.671.296.952)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VII.4	508.701.366.931	202.203.687.733
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.5	(716.131.801.468)	(421.515.080.312)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(884.674.590)	(1.227.000.000)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(90.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(208.315.109.127)	(220.628.392.579)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		14.008.490.952	(30.283.149.882)
(50 = 20 + 30 + 40)				
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		23.051.749.620	53.334.899.502
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	37.060.240.572	23.051.749.620
(70 = 50 + 60 + 61)				

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP**1. Thông tin chung về Công ty****Thành lập**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần được thành lập theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh số 3600459834, đăng ký lần đầu ngày 19/9/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ mười bốn (14) ngày 01 tháng 02 năm 2024 về việc thay đổi thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và sản xuất công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi; thi công công trình điện dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; vận tải hàng hoá đường bộ; gia công chế biến đất, đá và cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh bất động sản; mua bán vật liệu xây dựng; mua bán và cho thuê máy móc và thiết bị công trình; sản xuất và gia công các sản phẩm cơ khí và vật liệu bê tông (không sản xuất và gia công tại trụ sở); khai thác đá, cát, sỏi, đất sét; gia công chế biến đất, đá, cát (không gia công chế biến tại trụ sở); kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, khách sạn; sản xuất mua bán các loại ống cống bê tông cốt thép theo công nghệ quay ép, ly tâm, và bê tông nhựa nóng (không sản xuất tại trụ sở)...
- Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao BOT);
- Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp đến 35 KV, viễn thông;
- Dịch vụ thu phí giao thông, bán buôn các thiết bị chuyên dùng ngành giao thông và ngành xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

Mã chứng khoán: CTI (Niêm yết và giao dịch tại Sàn HoSE - Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh).

Trụ sở chính: Số 168 khu phố 11, phường An Bình, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của Tập đoàn kéo dài trong vòng 12 tháng theo năm tài chính thông thường bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 đến ngày 31 tháng 12.

Các dự án sẽ hoạt động theo phương án kinh doanh của Tập đoàn.

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2024: 467 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2023: 416 nhân viên).

6. Cấu trúc Tập đoàn**6.1 Tổng số các Công ty con**

- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 06 công ty con.
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	- Đầu tư xây dựng khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình dân dụng, giao thông... - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	83,10%	83,10%	83,10%
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông. Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	59,57%	59,57%	59,57%
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	95,25%	95,25%	95,25%
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI Địa chỉ: Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Buôn bán ô tô và xe có động cơ khác. Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác. Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Chi tiết: Đăng kiểm xe cơ giới.	93,67%	93,67%	93,67%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất (tiếp theo)

Tên Công ty và địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	67,53%	67,53%	67,53%
Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI Địa chỉ: số 01B, Đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B KP8, TT Vĩnh An, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai.	Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thủy nội địa...	100,00%	100,00%	100,00%

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

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc có thể so sánh được giữa các kỳ kế toán tương ứng.

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và 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.

Tập đoàn áp dụng Thông tư 202/2014/TT-BTC ("Thông tư 202") được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Thông tư 202 thay thế cho các hướng dẫn trước đây trong phần XIII Thông tư số 161/2007/TT-BTC ban hành ngày 31/12/2007 của Bộ Tài chính.

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

Tập đoàn đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo cáo tài chính".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Tập đoàn thực sự nắm quyền kiểm soát các Công ty con, và chấm dứt vào ngày Tập đoàn thực sự chấm dứt quyền kiểm soát các Công ty con.

Các báo cáo tài chính của các Công ty con được lập cùng năm tài chính với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO theo các chính sách kế toán thống nhất với các chính sách kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO. Các bút toán điều chỉnh đã được thực hiện đối với bất kỳ chính sách kế toán nào có điểm khác biệt nhằm đảm bảo tính thống nhất giữa các Công ty con và Công ty mẹ.

Tất cả các số dư giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn và các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn, kể cả các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản được loại trừ hoàn toàn.

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

Riêng trường hợp đối với doanh thu hoạt động xây lắp của công ty mẹ là nhà đầu tư, nhà thầu và công ty con là doanh nghiệp dự án BOT, Tập đoàn thực hiện lập báo cáo tài chính hợp nhất trên nguyên tắc loại trừ các yếu tố trùng lặp trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con nhưng không ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận sau thuế của giá trị xây lắp các dự án BOT do Công ty thực hiện để đảm bảo lợi ích của các cổ đông và phát huy được chính sách khuyến khích thu hút đầu tư kết cấu hạ tầng quốc gia bằng nguồn vốn xã hội hóa.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của các Công ty con không được nắm giữ bởi Tập đoàn, được trình bày riêng biệt trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của Tập đoàn trong phần Vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Các khoản lỗ phát sinh tại Công ty con được phân bổ tương ứng với phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát, kể cả trường hợp số lỗ đó lớn hơn phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của Công ty con.

Lợi thế thương mại (hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ) phát sinh từ giao dịch mua Công ty con là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của Công ty con tại ngày mua. Lợi thế thương mại được phân bổ dần đều trong thời gian hữu ích được ước tính tối đa không quá 10 năm. Định kỳ, Tập đoàn đánh giá lại tồn thất lợi thế thương mại, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng kỳ thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

2. Thay đổi tỷ lệ sở hữu của Tập đoàn trong Công ty con

Khi Tập đoàn tiếp tục đầu tư vào Công ty con để tăng tỷ lệ lợi ích nắm giữ, phần chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư thêm và giá trị ghi sổ của tài sản thuần của Công ty con mua thêm được ghi nhận trực tiếp vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi giao dịch thoái vốn không làm Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại Công ty con và giá trị phần tài sản thuần của Công ty con bị thoái vốn cộng với giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Khi giao dịch thoái vốn dẫn đến việc Tập đoàn mất quyền kiểm soát đối với Công ty con, toàn bộ chênh lệch giữa số thu từ việc thoái vốn tại công ty con và giá trị phần tài sản thuần của công ty con bị thoái vốn cộng với (+) giá trị phần lợi thế thương mại chưa phân bổ hết được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho những thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua (phương pháp vốn chủ sở hữu) nếu Tập đoàn vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhận đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản cho vay**

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản cho vay được lập căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- **Phải thu của khách hàng** phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- **Phải thu nội bộ** phản ánh các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- **Phải thu khác** phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán: Tập đoàn ước tính phần giá trị bị tổn thất và trích lập dự phòng theo quy định hiện hành.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua 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.
- **Thành phẩm:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng công trình.
- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan đến các công trình Tập đoàn đang thực hiện.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Theo giá bình quân gia quyền, riêng đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm công trình xuất kho theo phương pháp thực tế đích danh.

Hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng. (Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt.)

Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Tập đoàn dùng sản phẩm do mình sản xuất ra để chuyển thành tài sản cố định thì nguyên giá là chi phí sản xuất sản phẩm đó cộng (+) các chi phí trực tiếp liên quan đến việc đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Trong các trường hợp trên, mọi khoản lãi nội bộ không được tính vào nguyên giá của tài sản đó.

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

Tài sản cố định vô hình hình thành từ việc trao đổi thanh toán bằng chứng từ liên quan đến quyền sở hữu vốn của đơn vị, nguyên giá tài sản cố định vô hình là giá trị hợp lý của các chứng từ được phát hành liên quan đến quyền sở hữu vốn.

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,... Khi quyền sử dụng đất được mua cùng với nhà cửa, vật kiến trúc trên đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình (tiếp theo)*Chương trình phần mềm*

Chi phí liên quan đến các chương trình phần mềm máy tính không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan được vốn hoá. Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Tài sản cố định vô hình là quyền thu phí giao thông

Nguyên giá Quyền thu phí giao thông được xác định theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải chi ra để thực hiện đầu tư vào dự án theo các hợp đồng đã ký kết tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

7.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu của hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

7.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

7.5 Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 15 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
Tài sản cố định khác	3 - 40 năm
Quyền sử dụng đất	33 năm

Quyền sử dụng đất vô thời hạn được ghi nhận theo giá gốc và không tính khấu hao.

Quyền thu phí giao thông tại Km1841+912 Quốc lộ 1, Km14+000 đến Km50+889 Quốc lộ 91, đường chuyên dùng trạm An Thuận Phát và đường 319 nối dài, nút giao với đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây tại huyện Nhơn Trạch và Thị Trấn Long Thành: đây là 4 dự án đầu tư theo hình thức BOT, Tập đoàn trích khấu hao theo phương pháp tỷ lệ tương ứng với doanh thu thu phí trong kỳ (tương tự phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, các quyền sử dụng đất đang trong quá trình chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trong trường hợp công trình đã đưa vào sử dụng nhưng việc quyết toán công trình chưa hoàn thành thì các chi phí này được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính. Nguyên giá tài sản cố định này sẽ được điều chỉnh và ghi nhận đầy đủ theo giá trị quyết toán công trình hoàn thành.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Nguyên tắc ghi nhận 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 kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: Chi phí khai thác mỏ đá; Chi phí sửa chữa, cải tạo TSCĐ; Công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ trên 12 tháng đến 36 tháng. Riêng chi phí dự án khai thác đá được phân bổ theo thời gian khai thác mỏ đá.

10. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả nội bộ và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải trả nội bộ phản ánh các khoản phải trả giữa đơn vị cấp trên và đơn vị cấp dưới trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

11. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu).

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

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng kế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

12. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay: Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. 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. 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 các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

13. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

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 chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm dự phòng ký quỹ hoàn nguyên môi trường, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (dự phòng cho việc sửa chữa, duy tu, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) và được quy định trong hợp đồng BOT) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện là doanh thu sẽ được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản;...

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Công ty sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

16. Nguyên tắc ghi nhận Trái phiếu

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ chiết khấu trái phiếu cộng phụ trội trái phiếu.

17. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**Vốn góp của chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần: Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

18. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

Khi mua lại cổ phiếu do Tập đoàn phát hành, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu. Khi tái phát hành, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá sổ sách của cổ phiếu quỹ được ghi vào khoản mục "Thặng dư vốn cổ phần".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

19. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn kỳ (5) điều kiện sau: 1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hoá, 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 sản phẩm, hàng hoá (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; 5. Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy 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; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong kỳ 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.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì: Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn; Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán bất động sản

Đối với các công trình, hạng mục công trình mà Tập đoàn là chủ đầu tư: doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 5 điều kiện: 1. Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua; 2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản; 3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 4. Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; 5. Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp (đầu tư vào công ty liên kết, công ty con, đầu tư vốn khác).

Doanh thu hoạt động tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp phát sinh trong kỳ và các chi phí khác được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

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

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên kết, chi phí giao dịch bán chứng khoán.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

22. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh trong kỳ làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Tập đoàn trong kỳ kế toán hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là số thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp trong tương lai phát sinh từ việc ghi nhận thuế thu nhập hoãn lại phải trả trong kỳ và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các kỳ trước. Tập đoàn không phản ánh vào tài khoản này tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các giao dịch được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại là khoản ghi giảm chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại trong kỳ và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các kỳ trước.

Tập đoàn chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tập đoàn có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế TNDN hiện hành cho hoạt động kinh doanh là 20%. Riêng hoạt động nhà ở xã hội áp dụng mức thuế suất 10% theo quy định.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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 Tập đoàn (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 số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ 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.

24. Công cụ tài chính**Ghi nhận ban đầu****Tài sản tài chính**

Theo thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 6 tháng 11 năm 2009 ("Thông tư 210"), tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Tập đoàn quyết định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Các tài sản tài chính của Tập đoàn bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng, ký quỹ và phải thu khác và các khoản cho vay.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các khoản nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Tập đoàn xác định việc phân loại các khoản nợ phải trả tài chính tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp có liên quan.

Nợ phải trả tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ, vay và các khoản chi phí phải trả khác.

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

Hiện tại không có yêu cầu xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên các báo cáo tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

25. Các bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại Tập đoàn như sau:

- (i) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Tập đoàn dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với doanh nghiệp như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- (ii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân trên;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

25. Các bên liên quan (tiếp theo)

(iii) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (ii) hoặc trường hợp (iii) nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Tập đoàn và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Tập đoàn.

26. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Bộ phận kinh doanh bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Tập đoàn tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2024	01/01/2024
Tiền	22.060.240.572	22.884.149.390
Tiền mặt	2.684.982.327	3.966.675.613
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.375.258.245	18.917.473.777
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	167.600.230
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	15.000.000.000	167.600.230
Cộng	37.060.240.572	23.051.749.620

2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP Xây dựng VINACI	-	-	7.558.459.578	-
Công ty CP ĐT Xây dựng Thương mại Minh Trí	-	-	1.000.000.000	-
Cộng	-	-	8.558.459.578	-

3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tiền gửi kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng	7.476.411.762	-	3.139.608.456	-
Cộng	7.476.411.762	-	3.139.608.456	-

(*) Tại ngày 31/12/2024, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6 -12 tháng tại các ngân hàng TMCP, với lãi suất dao động từ 2,9% - 5,5%/năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4. Phải thu của khách hàng	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Khách hàng trong nước	33.400.816.977	(12.697.923.753)	29.537.803.503	(13.209.615.980)
<i>Công ty Cổ phần 471</i>	7.441.551.196	-	-	-
<i>Công ty Cổ Phần Giao thông số Việt Nam</i>	1.083.119.000	-	3.484.690.000	-
<i>Các khách hàng trong nước</i>	24.876.146.781	(12.697.923.753)	26.053.113.503	(13.209.615.980)
Cộng	33.400.816.977	(12.697.923.753)	29.537.803.503	(13.209.615.980)
5. Trả trước cho người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	17.282.636.240	(4.412.557.260)	31.159.922.264	(4.465.145.149)
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Vinaci</i>	-	-	11.335.776.319	-
<i>Công ty Cổ phần Địa chất và Môi Trường Miền Đông</i>	2.082.239.086	-	2.082.239.086	-
<i>Nhà cung cấp trong nước khác</i>	15.200.397.154	(4.412.557.260)	17.741.906.859	(4.465.145.149)
Cộng	17.282.636.240	(4.412.557.260)	31.159.922.264	(4.465.145.149)
6. Phải thu khác	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	57.435.592.677	-	107.921.665.876	-
Úng trước tiền thực hiện dự án của Nhà nước	6.732.331.509	-	8.686.283.278	-
Tạm ứng thực hiện dự án (*)	37.480.929.098	-	91.552.776.098	-
Tạm ứng	2.326.426.687	-	3.768.449.727	-
Ký quỹ tại mỏ đá Tân Cang	7.949.767.291	-	-	-
Phải thu khác	2.946.138.092	-	3.914.156.773	-
b. Dài hạn	8.515.472.372	-	15.488.733.046	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	7.658.506.668	-	7.668.194.973	-
Ký cược, ký quỹ khác	856.965.704	-	7.820.538.073	-
Cộng	65.951.065.049	-	123.410.398.922	-

(*) Đây là phần tiền tạm ứng cho các nhân viên phụ trách để chuẩn bị cho công tác giải phóng mặt bằng các dự án đang triển khai của Tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

7. Nợ xấu	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu/ ứng trước quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	17.714.682.422	604.201.409	18.315.706.344	172.211.673
+ Các khoản phải thu/ ứng trước quá hạn thanh toán của nhiều khách hàng	17.714.682.422	604.201.409	18.315.706.344	172.211.673

8. Hàng tồn kho	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	12.210.198.153	-	21.616.865.799	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	298.400.728.143	-	112.172.591.317	-
Thành phẩm	29.239.550.772	-	34.738.467.807	-
Hàng hoá	772.303.530	-	841.891.757	-
Cộng	340.622.780.598	-	169.369.816.680	-

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.
- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối năm: không có.

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công trình đường 25C giai đoạn 1 - Nhơn Trạch	26.252.472.400	-	-	-
- Công trình đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang	123.312.852.113	-	65.468.001.041	-
+ Thi công nền móng, đường, công trình thoát nước,...	103.805.637.485	-	49.639.705.007	-
+ Công trình xây lắp cầu Năm Khẩu, cầu Đào Đất	10.194.703.855	-	13.215.996.499	-
+ Công trình xây lắp cầu Sáu Châu, cầu Kênh Giữa	9.312.510.773	-	2.612.299.535	-
- Công trình Khu nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (a)	28.051.089.086	-	27.078.099.961	-
- Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An (b)	54.374.953.566	-	-	-
- Chi phí xây dựng mỏ đá Thiện Tân (c)	50.528.790.296	-	-	-
- Các công trình khác	15.880.570.682	-	19.626.490.315	-
Cộng	298.400.728.143	-	112.172.591.317	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(a) - Dự án Khu Nhà ở Xã hội phường Tam Hòa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận theo quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 và các quyết định điều chỉnh số 466/QĐ-UBND ngày 17/2/2017, số 2742/QĐ-UBND ngày 06/7/2020.

- Theo Công văn 435/STC-GCS ngày 22/1/2024 của Sở Tài chính - UBND Tỉnh Đồng Nai về việc kết quả thẩm định phương án giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu Nhà ở xã hội phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sở Tài chính đã thông báo đến Công ty kết quả thẩm định, trong đó, Tổng mức đầu tư Khu Nhà ở xã hội phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa do Công ty tự kê khai, tự quyết toán. Do đó, Công ty tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu báo cáo, về giá trị công trình, chất lượng công trình, và số liệu quyết toán.

(b) Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An được thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 472/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai ngày 18 tháng 02 năm 2020 được điều chỉnh theo quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2023. Hiện tại, Công trình đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

(c) Theo Quyết định số 3735/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO dự án Khai thác - chế biến đá xây dựng mỏ Thiện Tân 10. Thời hạn khai thác: theo thời hạn khai thác được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác khoáng sản (nhưng không quá 30 năm kể từ ngày được cấp giấy phép khai thác) (Xem thêm thuyết minh 9a).

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Xây dựng cơ bản dở				
- đang	951.253.746.682	-	889.122.834.076	-
- Quyền sử dụng đất, chi phí để thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân (a)	116.481.919.551	-	153.517.277.867	-
- Quyền sử dụng đất khác trong dự án đang trong thời gian cấp phép, chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng (b)	108.659.100.000	-	161.273.240.967	-
- Lắp đặt thiết bị trạm cân Khu Dân cư tại xã Phước Tân (c)	24.888.993.228	-	24.888.993.228	-
- Dự án đầu tư, nâng cấp Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (d)	490.819.431.349	-	370.531.105.541	-
- Dự án đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước	153.724.595.822	-	124.783.122.182	-
- Dự án đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước	14.813.393.331	-	14.813.393.331	-
- Chi phí xây dựng cơ bản khác	41.866.313.401	-	39.315.700.960	-
Cộng	951.253.746.682	-	889.122.834.076	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)**(a) Quyền sử dụng đất, chi phí khai thác để thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân**

Theo Công văn số 2572/UBND-KTN ngày 14 tháng 03 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân (UBND) tỉnh Đồng Nai, UBND đã có ý kiến chấp nhận chủ trương cho Công ty nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất tại xã Thiện Tân, Tân An, huyện Vĩnh Cửu; xã Hố Nai, huyện Trảng Bom làm cơ sở cho Công ty lập thủ tục đề nghị chấp nhận chủ trương đầu tư dự án mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10.

Theo Quyết định số 3735/QĐ-UBND cấp lần đầu ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO dự án Khai thác - chế biến đá xây dựng mỏ Thiện Tân 10. Thời hạn khai thác: theo thời hạn khai thác được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy phép khai thác khoáng sản (nhưng không quá 30 năm kể từ ngày được cấp giấy phép khai thác).

Theo Công văn số 1131/STNMT-QH ngày 12 tháng 2 năm 2025 của Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đồng Nai gửi Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc đề xuất Công ty được tiếp tục nhận chuyển nhượng, thuê quyền sử dụng đất, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10.

(b) Quyền sử dụng đất khác trong dự án đang trong thời gian cấp phép, chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng

Đây là các chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng từ các cá nhân cho Công ty nằm trong phân khu quy hoạch dự án của Tỉnh Đồng Nai. Công ty vẫn đang trong quá trình chờ phê duyệt của cơ quan Nhà nước cấp phép dự án để bổ sung hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

(c) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án Khu Dân cư tại xã Phước Tân

Theo Văn bản số 7314/UBND-ĐT ngày 27/12/2012 của Ủy ban Nhân dân thành phố Biên Hòa về việc chấp thuận đầu tư dự án phát triển nhà ở: Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa; Quy mô dự án khoảng 10,42 ha; Tổng mức đầu tư dự án: 948,58 tỷ đồng (dự án này do Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận trực tiếp quản lý và khai thác).

Theo Văn bản số 13027/UBND-KTN ngày 28/10/2020 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng Khu dân cư theo quy hoạch tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, Tổng mức đầu tư dự án: 1.541,2 tỷ đồng. Thời gian hoàn thành dự kiến là tháng 9/2024. Đến thời điểm lập báo cáo này, Tập đoàn vẫn đang trong giai đoạn thực hiện công tác giải phóng mặt bằng của dự án.

(d) Chi phí xây dựng cơ bản dở dang cho dự án đầu tư, nâng cấp Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang

Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ nguồn vốn vay ngân hàng để đầu tư xây dựng Quốc Lộ 91B (Trạm T2). Từ ngày 25/5/2019, hoạt động thu phí của trạm T2 đã bị ngừng nên chi phí lãi vay tương ứng từ thời điểm ngừng thu phí đến ngày 31/12/2024 đang được treo lại và sẽ được xử lý theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (xem thêm tại Thuyết minh số IX.1).

10. Tài sản cố định hữu hình: (xem trang 48 - 49).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định thuê tài chính	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	11.898.232.112	11.898.232.112
Thuê tài chính trong năm	7.077.396.710	7.077.396.710
Bán lại TSCĐ thuê TC	(11.898.232.112)	(11.898.232.112)
Số dư cuối năm	7.077.396.710	7.077.396.710
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	4.513.122.504	4.513.122.504
Khấu hao trong năm	948.347.684	948.347.684
Bán lại TSCĐ thuê TC	(4.820.835.402)	(4.820.835.402)
Số dư cuối năm	640.634.786	640.634.786
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	7.385.109.608	7.385.109.608
Số dư cuối năm	6.436.761.924	6.436.761.924

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Quyền thu phí (**)	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	3.950.585.014.606
Số dư cuối năm	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	3.950.585.014.606
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.492.303.016	997.618.354.015	424.306.414	1.000.534.963.445
Khấu hao trong năm	506.909.088	110.267.402.791	-	110.774.311.879
Số dư cuối năm	2.999.212.104	1.107.885.756.806	424.306.414	1.111.309.275.324
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	14.235.696.984	2.935.814.354.177	-	2.950.050.051.161
Số dư cuối năm	13.728.787.896	2.825.546.951.386	-	2.839.275.739.282

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.839.275.739.282 VND. Tập đoàn sử dụng Quyền sử dụng đất, Quyền thu phí tại tất cả các trạm thu phí trên và các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các Quyền thu phí này nhằm đảm bảo cho các khoản vay và nợ dài hạn theo Thuyết minh số V.21.

(*) Quyền sử dụng đất của Công ty tại ấp Tân Cang, xã Phước Tân, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai. Diện tích: 14.779 m². Thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2052.

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 424.306.414 VND.

() Giá trị Quyền thu phí gồm:**

(1) **Quyền thu phí Quốc lộ 1 (Đoạn tuyến tránh Tp. Biên Hòa), nguyên giá ghi nhận: 1.376.093.831.076 VND.**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí Km1841+912 Quốc lộ 1 được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Tập đoàn thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận bắt đầu thu phí tại trạm thu phí Km 1841+912 Quốc lộ 1 để hoàn vốn cho dự án kể từ ngày 06 tháng 07 năm 2014. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2015, Công ty khấu hao Quyền thu phí theo phương pháp tỷ lệ tương ứng với doanh thu thu phí trong kỳ (tương tự phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**(2) Quyền thu phí Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, nguyên giá ghi nhận: 1.481.457.132.384 VND.**

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí hình thành từ dự án đầu tư XDCT cải tạo, nâng cấp QL91 đoạn từ Km14+000 đến Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty chính thức thu phí Trạm T1 trên Quốc lộ 91 từ ngày 02/04/2016 và thu phí trạm T2 trên Quốc lộ 91 từ ngày 31/12/2016 để hoàn vốn cho dự án. Ngày 25/05/2019, trạm T2 đã dừng thu phí theo quyết định của các cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

Trong năm 2021, Công ty CP QL91 Cần Thơ - An Giang thay đổi tỷ lệ khấu hao của TSCĐ là quyền thu phí giao thông công trình BOT trên Quốc lộ 91 thuộc địa phận TP. Cần Thơ do ngừng thu phí trạm T2 thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp quốc lộ 91 từ "Km14+000-Km50+889" từ ngày 25/05/2019. Cụ thể, tỷ lệ khấu hao sau thay đổi là 9,21% bằng Doanh thu dự kiến của trạm T1/Tổng mức đầu tư được phê duyệt trạm T1 thay cho tỷ lệ cũ là (10,71%) được tính bằng Tổng doanh thu dự kiến 2 trạm T1 và T2/Tổng mức đầu tư của cả 2 trạm.

Hiện tại, Công ty chỉ còn đang vận hành hoạt động kinh doanh thu phí Trạm T1 trong tổng số 2 Trạm thu phí theo phương án tài chính đã được phê duyệt ban đầu.

- Ngày 25 tháng 05 năm 2019, Công ty CP Quốc lộ 91 Cần Thơ An Giang đã được "Chỉ cục quản lý đường bộ IV.5 yêu cầu xả trạm T2 từ lúc 14h50 phút theo chỉ đạo của Tổng cục đường bộ Việt Nam (ĐBVN) cho đến khi có thông báo của Tổng cục ĐBVN cho phép thu phí trở lại" theo Biên bản làm việc về việc xác định thời gian xả trạm, điều tiết giao thông, đảm bảo ANTT khu vực trạm T2 tại Km 50+050 Quốc lộ 91, Tp Cần Thơ.

- Theo Báo cáo số 8865/BC-BGTVT ngày 26/08/2022 trình Chính phủ và CV số 6579/BGTVT - ĐTCT ngày 30/06/2022 của Bộ Giao thông Vận tải trình Thủ tướng Chính phủ về giải pháp xử lý vướng mắc, bất cập tại các trạm thu phí thuộc Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+00 đến Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT. Theo đó, Bộ GTVT trình lên Chính phủ xem xét, trình Quốc hội chấp thuận chủ trương chấm dứt hợp đồng trước hạn, bố trí ngân sách nhà nước khoảng 1.879 tỷ đồng để chi trả cho nhà đầu tư, xóa trạm thu phí T1 và T2 trên Quốc lộ 91.

- Theo văn bản số 55/ĐDCTVN-KHTC ngày 15/01/2025 của Bộ Giao thông vận tải - Cục Đường Cao tốc Việt Nam về việc giải pháp xử lý khó khăn, vướng mắc dự án BOT giao thông: "Đối với các dự án BOT đề xuất giải pháp chấm dứt hợp đồng, bố trí vốn nhà nước thanh toán: đề nghị nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng thực hiện trách nhiệm chia sẻ theo đúng chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại thông báo số 270/TB-VPCP (không tính lãi vay, lợi nhuận trong giá trị dự kiến đề nghị thanh toán), tính toán xác định giá trị vốn nhà nước đề nghị thanh toán. Trường hợp nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng đề xuất thêm giải pháp hỗ trợ, đề nghị nêu rõ nguyên nhân, cơ sở và nguyên tắc hỗ trợ, đồng thời xác định cụ thể giá trị phần hỗ trợ tăng thêm (nếu có) để Cục tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét."

- Theo tờ trình số 06/2025/CV-CTAV của Công ty ngày 20/01/2025 về việc xử lý khó khăn, vướng mắc Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+000 - Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT (Dự án BOT QL91) gửi Cục Đường cao tốc Việt Nam, trong đó, Công ty kiến nghị các nội dung đã được thống nhất giữa Công ty với Liên danh Nhà đầu tư, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch theo Biên bản làm việc ngày 04/11/2024 như sau:

1. Trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chấm dứt hợp đồng dự án BOT QL91 trước thời hạn, Nhà nước bố trí khoảng 1.800 tỷ đồng (chi phí được tính đến hết ngày 31/07/2024) thanh toán các chi phí hợp pháp để chấm dứt hợp đồng Dự án BOT Quốc lộ 91. Chi phí đề xuất thanh toán khoảng 1.800 tỷ đồng nêu trên bao gồm tính 50% lợi nhuận vốn chủ sở hữu và 50% lãi vay còn treo lại do Dự án chưa có nguồn chi;
2. Kiến nghị Cục Đường cao tốc Việt Nam báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận cơ chế chia sẻ rủi ro: "Tính 50% lãi vay còn treo lại do Dự án chưa có nguồn chi đối với khoản vay tín dụng để đầu tư Dự án BOT Quốc lộ 91 trong giá trị đề nghị nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng dự án; Nhà đầu tư Doanh nghiệp dự án tính 50% lợi nhuận vốn chủ sở hữu trong giá trị đề nghị Nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng dự án trước thời hạn".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(3) Quyền thu phí đường chuyên dùng, nguyên giá ghi nhận: 177.895.075.000 VND.

Nguyên giá Quyền thu phí tại BOT đường chuyên dùng được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Công ty thực hiện quyết toán giá trị đầu tư hoàn thành của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Đến ngày lập báo cáo này, dự án vẫn đang chờ Sở Giao thông vận tải quyết toán giá trị đầu tư hoàn thành.

Công ty CP BOT An Thuận Phát khấu hao Quyền thu phí giao thông tại trạm thu phí BOT đường chuyên dùng kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2021 theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng kỳ phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

(4) Quyền thu phí tại trạm thu phí dự án BOT 319, nguyên giá ghi nhận: 814.315.831.550 VND.

Nguyên giá Quyền thu phí tại trạm thu phí dự án BOT 319 nối dài và nút giao với đường cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây được tạm xác định theo giá trị thực tế phát sinh của tất cả các hạng mục công trình đã được kiểm toán báo cáo quyết toán dự án hoàn thành và sẽ được điều chỉnh lại ngay sau khi Tập đoàn thực hiện quyết toán toàn bộ giá trị đầu tư hoàn thành của dự án này với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Công ty CP BOT 319 khấu hao Quyền thu phí giao thông tại trạm thu phí BOT 319 kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021 theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng kỳ phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

(5) Quyền thu phí Tỉnh lộ 16, nguyên giá ghi nhận: 83.670.838.182 VND

Quyền thu phí Tỉnh lộ 16 là tài sản thuộc Hợp đồng BOT đã hết thời gian thu phí và đang trong thời gian chờ chuyển giao cho cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền.

	31/12/2024	01/01/2024
13. Chi phí trả trước		
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	539.977.453	1.087.441.160
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	106.237.004	190.635.836
Chi phí sửa chữa TSCĐ	102.123.535	37.063.720
Các khoản khác	331.616.914	859.741.604
b. Chi phí trả trước dài hạn	53.032.411.516	59.598.741.672
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.485.317.089	1.976.195.714
Chi phí sửa chữa TSCĐ	11.898.598.765	17.878.710.395
Chi phí cải tạo nhà máy làm cống	13.933.292.006	16.719.950.414
Chi phí trả trước tiền thuê đất	4.450.778.395	5.022.499.984
Chi phí khai thác các mỏ đá	12.714.493.748	15.172.389.971
Chi phí quản lý, duy tu, sửa chữa Đường chuyên dùng trong thời gian chờ thu phí (*)	-	777.995.612
Chi phí trả trước khác	7.549.931.513	2.050.999.582
Cộng	53.572.388.969	60.686.182.832

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

14. Phải trả người bán	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	144.913.407.602	144.913.407.602	120.544.498.193	120.544.498.193
Nhà cung cấp trong nước	144.913.407.602	144.913.407.602	120.544.498.193	120.544.498.193
Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	13.535.239.290	13.535.239.290	17.521.266.712	17.521.266.712
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Pháp	23.439.250.465	23.439.250.465	-	-
Phải trả Ông Nguyễn Văn Thuận - Bên liên quan(*)	18.201.660.000	18.201.660.000	-	-
Nhà cung cấp trong nước khác	89.737.257.847	89.737.257.847	103.023.231.481	103.023.231.481
Cộng	144.913.407.602	144.913.407.602	120.544.498.193	120.544.498.193

(*) Đây là khoản phải trả cho các cá nhân là nhân viên của Công ty thực hiện dự án Khu Dân cư tại phường Phước Tân theo Thỏa thuận hỗ trợ triển khai thực hiện dự án khu dân cư.

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2024		01/01/2024	
	a. Ngắn hạn	84.903.308.773	60.642.081.422	84.903.308.773
Khách hàng trong nước	84.903.308.773	60.642.081.422	84.903.308.773	60.642.081.422
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	73.308.022.502	29.462.519.534	73.308.022.502	29.462.519.534
Khách hàng khác	11.595.286.271	31.179.561.888	11.595.286.271	31.179.561.888
b. Dài hạn	15.994.062.300	44.193.779.301	15.994.062.300	44.193.779.301
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	15.994.062.300	44.193.779.301	15.994.062.300	44.193.779.301
Cộng	100.897.371.073	60.642.081.422	100.897.371.073	60.642.081.422

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm	
	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024
Thuế giá trị gia tăng	1.381.518.780	3.190.597.538	33.861.770.244	3.190.597.538
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.424.466.182	2.419.235.044	8.642.317.971	2.419.235.044
Thuế thu nhập doanh nghiệp Nhà ở xã hội	-	453.423.492	45.491.597	453.423.492
Thuế thu nhập cá nhân	781.685.267	830.499.886	4.381.430.310	830.499.886
Các loại thuế và phí khác	234.674.666	73.950.954	127.114.982.377	73.950.954
Cộng	4.822.344.895	6.967.706.914	174.045.992.499	6.967.706.914

b. Phải thu	Số cần trừ trong năm		Số đã nộp thừa trong năm	
	01/01/2024	31/12/2024	01/01/2024	31/12/2024
Thuế TNDN nộp thừa	338.344.719	1.809.905.196	338.344.719	1.809.905.196
Thuế thu nhập doanh nghiệp Nhà ở xã hội	588.795.617	-	588.795.617	-
Cộng	927.140.336	1.809.905.196	927.140.336	1.809.905.196

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

17. Chi phí phải trả	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	21.542.642.380	17.503.572.738
Chi phí lãi vay	5.769.826.842	3.366.081.859
Chi phí phải trả công trình theo quyết toán (QL 91, An Thuận Phát và BOT 319, đường chuyên dùng)	11.448.890.310	10.684.429.477
Chi phí phải trả khác	4.323.925.228	3.453.061.402
b. Dài hạn	326.306.634.121	271.065.787.642
Chi phí lãi vay (*)	326.306.634.121	271.065.787.642
Cộng	347.849.276.501	288.569.360.380

(*) Theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91 ngày 21/06/2022 của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang và số 0107/2017-HĐCVDADT/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI của Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI với NH TMCP Công Thương VN - CN Nhơn Trạch, toàn bộ phần nợ gốc vay và lãi vay sẽ được trả trên cơ sở kế hoạch trả nợ được các bên thống nhất.

18. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2024	01/01/2024
a. Ngắn hạn	3.709.168.992	4.182.042.165
Chênh lệch của giá trị còn lại và giá thuê lại của TSCĐ thuê tài chính	186.771.012	592.550.565
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	3.522.397.980	3.589.491.600
b. Dài hạn	31.420.261.899	34.879.573.059
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	31.420.261.899	34.879.573.059
Cộng	35.129.430.891	39.061.615.224

19. Phải trả khác ngắn hạn	31/12/2024	01/01/2024
a) Ngắn hạn	19.992.623.838	20.808.150.121
Kinh phí công đoàn	737.317.742	948.897.469
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	624.607.949	496.018.588
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	10.978.154.763	10.607.143.706
Các khoản phải trả, phải nộp khác	7.652.543.384	8.756.090.358
b) Dài hạn	64.251.561.926	-
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Vietinbank Nhơn Trạch (*)	64.251.561.926	-
Cộng	84.244.185.764	41.616.300.242

(*) Theo Văn bản ngày 07/08/2023 sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng 0107/2017-HĐCVDADT/ NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI với ngân hàng TMCP Vietinbank Nhơn Trạch, toàn bộ lãi vay từ năm 2023 đến 2035 sẽ được trả từ năm 2036 đến năm 2042 trên cơ sở kế hoạch trả nợ được thống nhất tại mục 1.04 điều 1 của Văn bản này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	435.676.314.829	435.676.314.829	364.335.804.792	364.335.804.792
- Vay ngắn hạn	142.062.537.323	142.062.537.323	108.630.365.386	108.630.365.386
<i>Ngân hàng Vietinbank Nhon Trạch (a)</i>	142.062.537.323	142.062.537.323	108.630.365.386	108.630.365.386
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	293.613.777.506	293.613.777.506	255.705.439.406	255.705.439.406
+ <i>NH TMCP Tiên Phong (b)</i>	195.034.158.490	195.034.158.490	184.990.039.406	184.990.039.406
+ <i>Ngân hàng Đại Dương (c)</i>	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-
+ <i>Ngân hàng Vietinbank Nhon Trạch (a)</i>	86.456.400.000	86.456.400.000	69.897.400.000	69.897.400.000
+ <i>Nợ thuê tài chính đến hạn trả (d)</i>	2.123.219.016	2.123.219.016	818.000.000	818.000.000
b. Vay dài hạn	1.814.202.560.459	1.814.202.560.459	2.093.858.179.623	2.093.858.179.623
- <i>Ngân hàng Vietinbank Nhon Trạch (a)</i>	1.519.724.917.346	1.519.724.917.346	1.636.411.277.695	1.636.411.277.695
- <i>NH TMCP Tiên Phong (b)</i>	205.289.771.013	205.289.771.013	329.946.901.928	329.946.901.928
- <i>Ngân hàng Đại Dương (c)</i>	2.500.000.000	2.500.000.000	22.500.000.000	22.500.000.000
- <i>Trái phiếu thường - Loại phát hành theo mệnh giá (e).</i>	4.069.503.104	4.069.503.104	105.000.000.000	105.000.000.000
- <i>Vay cá nhân (f)</i>	82.618.368.996	82.618.368.996	-	-
<i>Bà Trần Thị Huyền</i>	17.618.368.996	17.618.368.996	-	-
+ <i>Trang - Bên liên quan</i>	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
<i>Các cá nhân là cổ đông Công ty (không có quyền biểu quyết đáng kể)</i>	65.000.000.000	65.000.000.000	-	-
Cộng	2.249.878.875.288	2.249.878.875.288	2.458.193.984.415	2.458.193.984.415

(a) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhon Trạch

Vay ngắn hạn NH Công Thương Việt Nam - CN Nhon Trạch theo hợp đồng cho vay hạn mức số 0133/2017-HĐCVHM/NHCT681-CUONGTHUANIDICO, ngày 07/8/2017, hạn mức tín dụng 183 tỷ, hạn mức tín dụng này bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng tín dụng số 0021/2016-HĐTDHM/NHCT681-CUONGTHUANIDICO ngày 29/7/2016, với thời hạn cho vay cụ thể mỗi lần giải ngân tối đa 09 tháng. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 4,00%/kỳ. Biện pháp bảo đảm là các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa công ty và Ngân hàng Công Thương Nhon Trạch.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

Vay trung hạn NH Công Thương Việt Nam -CN Nhơn Trạch theo Hợp đồng cho vay từng lần số 1711/2021-HĐCVTL/NHCT681-CTI, ngày 17/11/2021, tổng số tiền cho vay không vượt quá 13,222 tỷ. Thời hạn trả nợ là 60 tháng. Lãi suất vay vốn: 9%/kỳ cố định trong 3 kỳ đầu tiên. Mục đích vay để thanh toán cho dự án máy xay đá số 2. Tài sản thế chấp là máy móc thiết bị thuộc dự án máy xay đá số 2 để phục vụ việc khai thác mỏ đá Xuân Hòa, được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa công ty và Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch.

Vay dài hạn Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch theo hợp đồng tín dụng số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91 trong thời hạn 15 kỳ 02 tháng. Tài sản thế chấp là quyền thu phí, các lợi ích thu được từ tài sản hình thành từ khoản vay. Lãi suất vay trong năm 2023 là 9,5%.

Vay dài hạn Ngân hàng Công Thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch theo hợp đồng tín dụng số 16.21.0004/2016-HĐTDDDA/NHCT681-BOTATP trong thời hạn 144 tháng. Tài sản thế chấp là quyền thu phí của dự án.

Căn cứ PL.HĐTD số 0107/2017-HĐCVDAĐT-VBSĐBS10/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI: Số tiền cho vay tối đa là 695.700.000.000 VND, lãi suất cho vay trung và dài hạn = lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở + Biên độ 4,5%/kỳ. Thời gian cho vay 180 tháng và thời hạn giải ngân đến hết ngày 31/12/2021. Tài sản bảo đảm hình thành trong tương lai là Quyền thu phí các trạm thu phí trên công trình "Đầu tư xây dựng đường 319 nối dài và nút giao giữa đường 319 với đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây" theo Hợp đồng BOT phát sinh từ Hợp đồng BOT số 68/HĐ.BOT-SGTVT ngày 17/07/2017 được ký giữa Sở GTVT tỉnh Đồng Nai, Công ty CP ĐT Phát Triển Cường Thuận IDICO và Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI.

(b) Thuyết minh cho các khoản vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Đồng Nai

Vay dài hạn NH Tiên Phong CN Đồng Nai theo các hợp đồng vay số HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDNL MN2/01 với hạn mức vay: 300 tỷ; HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDNL MN2/02 với hạn mức vay 430 tỷ và HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDNL MN2/02 với hạn mức vay 70 tỷ. Lãi suất theo từng khế ước nhận nợ. Thời hạn vay lần lượt là 37 tháng và 84 tháng. Tài sản đảm bảo là Quyền thu phí phát sinh từ Hợp đồng BOT số 29/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 18/12/2009, Hợp đồng số 11968/HĐ.BOT-BGTVT ngày 06/11/2013 và các Phụ lục HĐ BOT kèm theo.

(c) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương - Chi nhánh Đồng Nai

Vay dài hạn NH TMCP Ngân hàng OCEANBANK - chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng cho vay số 0002/2021-HĐCV/OCEANBANK.DONGNAI-KHDN, ngày 29/01/2021, với số tiền vay 50 tỷ, với thời hạn cho vay tối đa 05 kỳ kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm tại quầy kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ tối thiểu 3,1%/kỳ và điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất tại thời điểm giải ngân là 9,4%. Tài sản đảm bảo theo Thỏa thuận ba bên về việc giải ngân vốn vay và phong tỏa số tiền trên tài khoản thanh toán số 0001/2021/TTBB/OCEANBANK.DONGNAI ngày 29/01/2021 và Hợp đồng thế chấp bất động sản số: 0004/2021/HĐTC/OJBĐNai-KHDN ngày 29/01/2021.

(d) Thuyết minh các hợp đồng thuê tài chính

- Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN-CN.TPHCM

Số hợp đồng	Ngày thuê	Thời gian thuê	Lãi suất
Số 31/2018/CN.MN-CCTC	20/11/2018	48 tháng	Lãi suất 8,5%/ kỳ trong 3 tháng đầu kể từ khi giải ngân và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.
Số 23/2020/CN.MN-CTTC và Phụ lục Hợp đồng số 01	06/04/2020	48 tháng	Lãi suất 9,5%/ kỳ trong 3 tháng đầu kể từ khi giải ngân và điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần.

Trong năm, Công ty đã tất toán hợp đồng thuê tài chính trên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)

- Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease

Số hợp đồng	Ngày thuê	Thời gian thuê	Lãi suất
Số 1773/2407	12/07/2024	44 tháng	Lãi suất 6,5%/ năm trong 6 tháng đầu kể từ khi giải ngân và lãi suất 8.6%/ năm kể từ tháng thứ 7 trở đi.

(e) Thuyết minh khoản trái phiếu phát hành

Ngày 11/06/2021, Công ty đã phát hành trái phiếu riêng lẻ với tổng giá trị 150 tỷ, kỳ hạn 36 tháng, mệnh giá 1.000.000.000 VND/trái phiếu, tổng số trái phiếu thực tế phát hành: 150 trái phiếu. Loại hình: Trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và có đảm bảo bằng tài sản. Trái phiếu có lãi suất cố định trong 04 kỳ tính lãi đầu tiên là 10,2%/kỳ, 02 kỳ tính lãi cuối cùng là 10,6%/kỳ. Tài sản đảm bảo bao gồm: Quyền sử dụng đất đối với khu đất tại địa chỉ xã Phước Tân, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BC 796540 do UBND Tp. Biên Hòa cấp thuộc sở hữu của Công ty; 8.600.000 cổ phần CTI thuộc sở hữu của bên thứ 3 và toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ các cổ phần đó.

Trong năm, Công ty đã thanh toán toàn bộ nợ trái phiếu và hủy bỏ đăng ký giao dịch theo thông báo số 2565/TB-SGDHN của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ngày 22 tháng 05 năm 2024.

(f) Vay cá nhân

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Tài sản đảm bảo
001/2024/HĐCV/CTI; 002/2024/HĐCV/CTI; 003/2024/HĐCV/CTI; 004/2024/HĐCV/CTI; 005/2024/HĐCV/CTI; 006/2024/HĐCV/CTI.	Từ trên 12 đến 24 tháng	10%	82.618.368.996	Tín chấp

21. Dự phòng phải trả**a. Ngắn hạn**

Chi phí duy tu, bảo dưỡng thường xuyên

b. Dài hạn

Dự phòng phải trả khác (Chi phí hoàn nguyên môi trường...)

Cộng

31/12/2024

01/01/2024

2.456.025.003 1.250.173.887

2.456.025.003 1.250.173.887

15.608.273.959 14.778.733.046

15.608.273.959 14.778.733.046

18.064.298.962 16.028.906.933

22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 50).****b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp đầu năm

Vốn góp cuối năm

Cổ tức, lợi nhuận đã chia

Năm 2024

Năm 2023

629.999.970.000 629.999.970.000

629.999.970.000 629.999.970.000

629.999.970.000 629.999.970.000

- -

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

22. Vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

c. Cổ tức	Năm 2024	Năm 2023
	Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính	
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	<i>Chưa công bố</i>	<i>0,00%</i>
d. Cổ phiếu	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	62.999.997	62.999.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>62.999.997</i>	<i>62.999.997</i>
Số lượng cổ phiếu được mua lại	8.200.000	8.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>8.200.000</i>	<i>8.200.000</i>
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	54.799.997	54.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>54.799.997</i>	<i>54.799.997</i>
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>
e. Các quỹ của doanh nghiệp	31/12/2024	01/01/2024
Quỹ đầu tư phát triển	53.512.973.319	53.512.973.319
Nguồn vốn đầu tư XDCB	11.120.427	11.120.427
Cộng	53.524.093.746	53.524.093.746

* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của tập đoàn.

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

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2024	Năm 2023
	Doanh thu bán xăng dầu	35.512.092.600
Doanh thu bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	32.425.849.502	40.785.915.229
Doanh thu thi công lắp đặt và xây dựng công trình	497.629.031.175	232.377.762.427
Doanh thu thu phí giao thông tại các trạm thu phí	506.749.014.816	482.734.123.645
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	19.541.050.028	22.879.199.143
Doanh thu khác	19.732.944.059	4.824.990.606
Cộng	1.111.589.982.180	814.405.964.585
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2024	Năm 2023
	Giảm giá hàng bán	-
Cộng	-	17.644.720
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2024	Năm 2023
	Doanh thu thuần bán xăng dầu	35.512.092.600
Doanh thu thuần bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	32.425.849.502	40.785.915.229
Doanh thu thuần thi công lắp đặt và xây dựng công trình	497.629.031.175	232.377.762.427
Doanh thu thuần thu phí giao thông tại các trạm thu phí	506.749.014.816	482.734.123.645
Doanh thu thuần dịch vụ du lịch và nhà hàng	19.541.050.028	22.879.199.143
Doanh thu thuần hoạt động khác	19.732.944.059	4.807.345.886
Cộng	1.111.589.982.180	814.388.319.865

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
4. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán xăng dầu	33.365.389.656	29.806.591.673
Giá vốn bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	32.982.808.708	34.567.184.091
Giá vốn thi công lắp đặt và xây dựng công trình	437.014.143.543	168.933.850.656
Giá vốn khấu hao, duy tu... các quyền thu phí giao thông	148.930.626.447	142.813.928.654
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	28.788.975.330	23.658.139.417
Giá vốn hoạt động khác	11.705.548.318	3.733.001.174
Cộng	692.787.492.002	403.512.695.665
5. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	718.827.081	1.222.763.967
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	191.995.900
Cộng	718.827.081	1.414.759.867
6. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	187.850.538.929	221.275.574.223
Chi phí tài chính khác	338.636.356	812.727.276
Cộng	188.189.175.285	222.088.301.499
7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	2.301.269.768	5.087.593.827
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	70.909.092	70.909.092
Chi phí khấu hao TSCĐ	99.815.961	1.253.592.558
Chi phí dịch vụ mua ngoài	916.568.794	151.191.117
Chi phí bằng tiền khác	702.727.690	468.285.570
Cộng	4.091.291.305	7.031.572.164
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	39.747.708.764	34.580.682.355
Chi phí vật liệu, bao bì	140.165.950	70.943.043
Chi phí đồ dùng văn phòng	698.174.120	422.864.314
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.080.943.829	4.039.053.689
Thuế, phí, lệ phí	23.523.168	21.412.921
Dự phòng phải thu khó đòi	2.407.148.916	768.504.465
Chi phí dịch vụ mua ngoài	41.399.905.417	38.776.195.907
Chi phí bằng tiền khác	15.094.353.455	10.833.983.786
Cộng	101.591.923.619	89.513.640.480

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2024	Năm 2023
8. Thu nhập khác		
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	25.000.000	124.759.952
Chi phí bồi thường từ bảo hiểm	64.875.926	-
Các khoản khác	167.979.463	1.786.071.919
Cộng	257.855.389	1.910.831.871
9. Chi phí khác		
Tiền chậm nộp thuế	319.297.324	2.330.036.720
Các khoản khác	418.884.668	880.560.734
Cộng	738.181.992	3.210.597.454
10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	99.068.458.805	76.508.381.933
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(2.416.559.287)	(2.823.033.242)
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	(2.416.559.287)	(2.823.033.242)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	96.651.899.518	73.685.348.691
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	99.068.458.805	73.685.348.691
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	54.799.997	54.799.997
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.808	1.345
11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	96.651.899.518	73.685.348.691
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	96.651.899.518	73.685.348.691
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	54.799.997	54.799.997
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	54.799.997	54.799.997
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.808	1.345
- Không có các tác động nào làm suy giảm cổ phiếu phổ thông đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024.		

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**1. Mục tiêu và chính sách quản lý rủi ro tài chính**

Các rủi ro chính từ công cụ tài chính bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xem xét và áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

1.1 Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường có ba loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.1 Rủi ro thị trường (tiếp theo)

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Tập đoàn chủ yếu liên quan đến khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn.

Tập đoàn quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Tập đoàn và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay và nợ, tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Tập đoàn đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản tiền gửi và khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Tập đoàn như sau:

	Tăng/ giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2024		
VND	+100	(22.053.422.230)
VND	-100	22.053.422.230
Năm 2023		
VND	+100	(24.234.441.668)
VND	-100	24.234.441.668

Mức tăng/ giảm điểm cơ bản sử dụng để phân tích độ nhạy đối với lãi suất được giả định dựa trên các điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại. Các điều kiện này cho thấy mức biến động cao hơn không đáng kể so với các kỳ trước.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ. Tập đoàn chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Tập đoàn bằng các đơn vị tiền tệ khác Đồng Việt Nam.

Tập đoàn quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Tập đoàn lập kế hoạch cho các nghiệp vụ trong tương lai bằng ngoại tệ. Tập đoàn không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Tập đoàn không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ vì rủi ro do thay đổi ngoại tệ tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất là không đáng kể.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1.2 Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Tập đoàn có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Tập đoàn giảm thiểu rủi ro tín dụng bằng cách chỉ giao dịch với các đơn vị có khả năng tài chính tốt Tập đoàn thường xuyên theo dõi chặt chẽ nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Tập đoàn liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Tập đoàn chủ yếu duy trì số tiền gửi tại các ngân hàng lớn có uy tín ở Việt Nam. Tập đoàn nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng hầu hết các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt ngoại trừ các khoản phải thu khách hàng quá hạn và/hoặc bị suy giảm được trình bày trong bảng sau đây:

Các khoản phải thu	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Dưới 90 ngày	20.103.838.025	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.296.978.952
Tổng cộng giá trị ghi sổ	20.103.838.025	-	-	13.296.978.952
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.697.923.753)
Giá trị thuần	20.103.838.025	-	-	599.055.199
Ngày 31 tháng 12 năm 2023				
Dưới 90 ngày	15.692.388.518	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.845.414.985
Tổng cộng giá trị ghi sổ	15.692.388.518	-	-	13.845.414.985
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(13.209.615.980)
Giá trị thuần	15.692.388.518	-	-	635.799.005

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Tập đoàn gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Tập đoàn chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Tập đoàn giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền mặt và các khoản tương đương tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Tập đoàn và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Tập đoàn dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng theo cơ sở chưa được chiết khấu:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro thanh khoản (tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	435.676.314.829	754.056.004.150	1.060.146.556.309	2.249.878.875.288
Phải trả người bán	144.913.407.602	-	-	144.913.407.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	5.769.826.842	326.306.634.121	-	332.076.460.963
Cộng	586.359.549.273	1.080.362.638.271	1.060.146.556.309	2.726.868.743.853
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	364.335.804.792	849.298.310.714	1.244.559.868.909	2.458.193.984.415
Phải trả người bán	120.544.498.193	-	-	120.544.498.193
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	3.366.081.859	271.065.787.642	-	274.431.869.501
Cộng	488.246.384.844	1.120.364.098.356	1.244.559.868.909	2.853.170.352.109

Tập đoàn có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và các khoản vay, nợ đến hạn thanh toán trong vòng 12 tháng sẽ được trả đúng hạn.

Tài sản đảm bảo

Tập đoàn phần lớn quyền sở hữu máy móc thiết bị, nhà cửa vật kiến trúc và một số tài sản khác làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và vay dài hạn từ các ngân hàng (Thuyết minh số V.20 - Vay và nợ thuê tài chính). Không có các điều khoản quan trọng khác liên quan đến việc sử dụng tài sản thế chấp này.

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 51)

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên tham gia, ngoại trừ trường hợp bắt buộc phải bán hoặc thanh lý.

Tập đoàn sử dụng phương pháp và giả định sau đây được dùng để ước tính giá trị hợp lý:

Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.

Đối với các khoản đầu tư chứng khoán chưa niêm yết nhưng có giao dịch thường xuyên thì giá trị hợp lý được xác định là giá bình quân cung cấp bởi ba công ty chứng khoán độc lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VIII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai: không có.
2. Các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng: không có.
3. Mua và thanh lý công ty con trong năm tài chính không có.

4. Số tiền đi vay thực thu trong năm	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	508.701.366.931	202.203.687.733
5. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2024	Năm 2023
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	716.131.801.468	421.515.080.312

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác**

- Theo quyết định số 780/QĐ-XPHC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, Công ty bị áp dụng hình thức xử phạt tiền và các biện pháp khắc phục kèm theo, trong đó bao gồm việc tạm dừng hoạt động của Trung tâm du lịch Đảo Ó Đồng Trường trong thời hạn 4,5 tháng.

- Đến ngày 31/12/2024, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường là 178.587.285.731 VND, khấu hao lũy kế là 32.086.209.823 VND, giá trị còn lại tương ứng là 146.501.075.908 VND. Công ty đã tạm ghi nhận nguyên giá tài sản cố định này vào cuối niên độ năm 2020 (chủ yếu là nhà cửa kiến trúc và các tài sản khác) theo giá trị đề nghị quyết toán. (Công ty thực hiện hoạt động kinh doanh, quản lý tài sản trên theo hợp đồng thuê đất hàng năm với Nhà nước thông qua Công ty Cổ Phần Du lịch Đồng Nai, các tài sản này được xây dựng, nâng cấp từ các tài sản Công ty nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 02/HDTSTĐ-2017 của Công ty CP Du lịch Đồng Nai).

Công ty đang trong quá trình làm việc với cơ quan ban ngành để có hướng xử lý các tài sản trên đất nêu trên và chưa đánh giá khả năng giảm sút về lợi ích kinh tế từ sự kiện này. Công ty cam kết sẽ thực hiện việc ghi nhận mọi tổn thất phát sinh (nếu có).

- Theo văn bản số 55/CĐCTVN-KHTC ngày 15/01/2025 của Bộ Giao thông vận tải - Cục Đường Cao tốc Việt Nam về việc giải pháp xử lý khó khăn, vướng mắc dự án BOT giao thông: "Đối với các dự án BOT đề xuất giải pháp chấm dứt hợp đồng, bố trí vốn nhà nước thanh toán: đề nghị nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng thực hiện trách nhiệm chia sẻ theo đúng chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại thông báo số 270/TB-VPCP (không tính lãi vay, lợi nhuận trong giá trị dự kiến đề nghị thanh toán), tính toán xác định giá trị vốn nhà nước đề nghị thanh toán. Trường hợp nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng đề xuất thêm giải pháp hỗ trợ, đề nghị nêu rõ nguyên nhân, cơ sở và nguyên tắc hỗ trợ, đồng thời xác định cụ thể giá trị phần hỗ trợ tăng thêm (nếu có) để Cục tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét."

- Theo tờ trình số 06/2025/CV-CTAV của Công ty ngày 20/01/2025 về việc xử lý khó khăn, vướng mắc Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+000 - Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT (Dự án BOT QL91) gửi Cục Đường cao tốc Việt Nam, trong đó, Công ty kiến nghị các nội dung đã được thống nhất giữa Công ty với Liên danh Nhà đầu tư, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch theo Biên bản làm việc ngày 04/11/2024 như sau:

1. Trình cấp có thẩm quyền chấp thuận chủ trương chấm dứt hợp đồng dự án BOT QL91 trước thời hạn, Nhà nước bố trí khoảng 1.800 tỷ đồng (chi phí được tính đến hết ngày 31/07/2024) thanh toán các chi phí hợp pháp để chấm dứt hợp đồng Dự án BOT Quốc lộ 91. Chi phí đề xuất thanh toán khoảng 1.800 tỷ đồng nêu trên bao gồm tính 50% lợi nhuận vốn chủ sở hữu và 50% lãi vay còn treo lại do Dự án chưa có nguồn chi;

2. Kiến nghị Cục Đường cao tốc Việt Nam báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận cơ chế chia sẻ rủi ro: "Tính 50% lãi vay còn treo lại do Dự án chưa có nguồn chi đối với khoản vay tín dụng để đầu tư Dự án BOT Quốc lộ 91 trong giá trị đề nghị nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng dự án; Nhà đầu tư Doanh nghiệp dự án tính 50% lợi nhuận vốn chủ sở hữu trong giá trị đề nghị Nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng dự án trước thời hạn".

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

- Theo quyết định số 780/QĐ-XPHC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, Công ty bị áp dụng hình thức xử phạt, biện pháp khắc phục hậu quả được nêu tại Khoản 1 Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác nêu trên.

- Văn bản số 55/CĐCTVN-KHTC ngày 15/1/2025 của Bộ Giao thông vận tải - Cục Đường Cao tốc Việt Nam về việc giải pháp xử lý khó khăn, vướng mắc dự án BOT giao thông; Tờ trình số 06/2025/CV-CTAV của Công ty ngày 20/1/2025 về việc xử lý khó khăn, vướng mắc Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+000 - Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT (Dự án BOT QL91) gửi Cục Đường cao tốc Việt Nam đã được trình bày tại thuyết minh X.1.

3. Giao dịch, nghiệp vụ, số dư với các bên liên quan**3a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt**

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

3a.1 Thu nhập của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Ban Kiểm soát**- Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.927.121.000	2.264.196.175
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	2.319.875.000	2.563.959.762
Ông Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	1.787.073.294	2.090.546.469
Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	989.820.000	1.566.254.881
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	1.235.920.800	1.273.798.000
Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	605.224.000	534.380.000
Ông Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	680.000.000	670.000.000
Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT	1.272.500.000	1.385.369.204
Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	590.000.000	748.500.108
Ông Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng	585.000.000	145.185.545
Cộng		11.407.534.094	13.097.004.599

- Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát

Cộng**Năm 2024****Năm 2023**

67.000.000

50.000.000

67.000.000**50.000.000**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3a.2 Giao dịch trọng yếu với các bên liên quan khác

Bên liên quan		Mối quan hệ	
Bà Trần Thị Huyền Trang		Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2024	Năm 2023
Bà Trần Thị Huyền Trang	Vay	31.669.999.996	-
	Trả nợ vay	14.051.631.000	-
	Lãi vay phát sinh	556.058.365	-

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải trả V.20.

4. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh hợp nhất theo bộ phận

Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của Tập đoàn chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà Tập đoàn cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo chính yếu của Tập đoàn là theo lĩnh vực kinh doanh.

4.1 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2024**

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2024, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh xăng dầu, bộ phận thu phí, bộ phận khai thác gia công đá, bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình, bộ phận kinh doanh nhà ở xã hội và bộ phận dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	35.512.092.600	33.365.389.656	2.146.702.944
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	32.425.849.502	32.982.808.708	(556.959.206)
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	497.629.031.175	437.014.143.543	60.614.887.632
Bộ phận thu phí tại các trạm thu phí	506.749.014.816	148.930.626.447	357.818.388.369
Bộ phận du lịch và nhà hàng	19.541.050.028	28.788.975.330	(9.247.925.302)
Bộ phận khác	19.732.944.059	11.705.548.318	8.027.395.741
Cộng	1.111.589.982.180	692.787.492.002	418.802.490.178

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

4.1 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo lĩnh vực kinh doanh (tiếp theo)**b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm 2023**

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2023, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh xăng dầu, bộ phận thu phí, bộ phận khai thác gia công đá, bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình, và bộ phận dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	30.803.973.535	29.806.591.673	997.381.862
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	40.785.915.229	34.567.184.091	6.218.731.138
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	232.377.762.427	168.933.850.656	63.443.911.771
Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí	482.734.123.645	142.813.928.654	339.920.194.991
Bộ phận du lịch và nhà hàng	22.879.199.143	23.658.139.417	(778.940.274)
Bộ phận khác	4.807.345.886	3.733.001.174	1.074.344.712
Cộng	814.388.319.865	403.512.695.665	410.875.624.200

4.2 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo khu vực địa lý

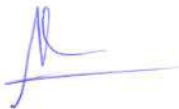
Tập đoàn có xưởng sản xuất và các trạm thu phí tọa lạc trên cùng địa bàn là tỉnh Đồng Nai, hạch toán phụ thuộc, hoạt động sản xuất và kinh doanh sản phẩm dịch vụ chỉ tập trung ở tỉnh Đồng Nai và các tỉnh lân cận. Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn nhận thấy không có sự khác biệt về rủi ro và lợi ích kinh tế giữa các bộ phận theo khu vực địa lý. Vì vậy, Tập đoàn không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

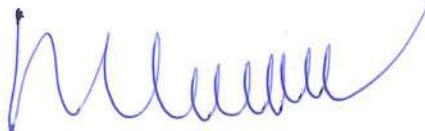
Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Thị Lý

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.10. Tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá						
Số dư đầu năm	152.596.596.341	205.065.263.241	99.422.541.866	3.028.663.327	79.103.664.570	539.216.729.345
Mua trong năm	1.410.348.690	3.136.062.727	10.906.329.925	-	-	15.452.741.342
Mua lại từ hợp đồng thuê tài chính	-	11.898.232.112	-	-	-	11.898.232.112
Bán để thuê tài chính	-	(11.898.232.112)	-	-	-	(11.898.232.112)
Số dư cuối năm	154.006.945.031	208.201.325.968	110.328.871.791	3.028.663.327	79.103.664.570	554.669.470.687
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	31.677.358.288	158.696.876.800	71.118.353.842	2.950.128.768	47.979.469.137	312.422.186.835
Khấu hao trong năm	6.648.774.577	7.276.951.577	5.707.664.622	30.620.747	1.978.580.912	21.642.592.435
Mua lại TSCĐ từ thuê TC	-	4.820.835.402	-	-	-	4.820.835.402
Bán để thuê tài chính	-	(4.820.835.402)	-	-	-	(4.820.835.402)
Số dư cuối năm	38.326.132.865	165.973.828.377	76.826.018.464	2.980.749.515	49.958.050.049	334.064.779.270
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	120.919.238.053	46.368.386.441	28.304.188.024	78.534.559	31.124.195.433	226.794.542.510
Số dư cuối năm	115.680.812.166	42.227.497.591	33.502.853.327	47.913.812	29.145.614.521	220.604.691.417

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 34.923.060.007 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 329.467.473.434 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

V.10. Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

- Đến ngày 31/12/2024, Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường là 178.587.285.731 VND, khấu hao lũy kế là 32.086.209.823 VND, giá trị còn lại tương ứng là 146.501.075.908 VND. Công ty đã tạm ghi nhận nguyên giá tài sản cố định này vào cuối niên độ năm 2020 (chủ yếu là nhà cửa kiến trúc và các tài sản khác) theo giá trị đề nghị quyết toán. (Công ty thực hiện hoạt động kinh doanh, quản lý tài sản trên theo hợp đồng thuê đất hàng năm với Nhà nước thông qua Công ty CP Du lịch Đồng Nai, các tài sản này được xây dựng, nâng cấp từ các tài sản Công ty nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất số 02/HDTSTĐ-2017 của Công ty CP Du lịch Đồng Nai).
- Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty vẫn đang chờ quyết định chính thức của cơ quan ban ngành để có hướng xử lý các tài sản trên đất nêu trên và chưa xem xét, đánh giá khả năng giảm sút về lợi ích kinh tế từ việc đầu tư tài sản trên đất này.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

V.22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư ngày 01/01/2023	629.999.970.000	383.633.339.279	(155.036.000.000)	52.417.483.418	11.120.427	218.329.720.694	214.641.561.747	1.343.997.195.565
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	76.508.381.933	3.525.577.588	80.033.959.520
Thay đổi lợi ích trong công ty con	-	-	-	-	-	519.612.450	(10.819.612.450)	(10.300.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	-	3.396.950.877	-	(2.823.033.242)	(573.917.635)	-
Điều chỉnh quỹ	-	-	-	(2.301.460.976)	-	-	2.301.460.976	-
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(2.587.780.476)	(526.091.166)	(3.113.871.642)
Số dư ngày 31/12/2023	629.999.970.000	383.633.339.279	(155.036.000.000)	52.417.483.418	11.120.427	218.329.720.694	214.641.561.747	1.343.997.195.565
Số dư ngày 01/01/2024	629.999.970.000	383.633.339.279	(155.036.000.000)	53.512.973.319	11.120.427	289.946.901.359	208.548.979.060	1.410.617.283.444
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	99.068.458.805	17.090.305.322	116.158.764.127
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(2.416.559.287)	(369.303.272)	(2.785.862.559)
Số dư ngày 31/12/2024	629.999.970.000	383.633.339.279	(155.036.000.000)	53.512.973.319	11.120.427	386.598.800.877	225.269.981.110	1.523.990.185.012

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

VII.13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi số và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Tập đoàn.

	Giá trị ghi số			Giá trị hợp lý		
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2023
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
- Phải thu khách hàng	33.400.816.977	(12.697.923.753)	29.537.803.503	(13.209.615.980)	20.702.893.224	16.328.187.523
- Phải thu khác	19.411.377.755	-	15.488.733.046	-	19.411.377.755	15.488.733.046
- Tiền và các khoản tương đương tiền	37.060.240.572	-	23.051.749.620	-	37.060.240.572	23.051.749.620
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.476.411.762	-	3.139.608.456	-	7.476.411.762	3.139.608.456
TỔNG CỘNG	104.825.258.828	(12.697.923.753)	71.217.894.625	(13.209.615.980)	92.127.335.075	58.008.278.645
Nợ phải trả tài chính						
- Vay và nợ	2.249.878.875.288	-	2.458.193.984.415	-	2.249.878.875.288	2.458.193.984.415
- Phải trả người bán	144.913.407.602	-	120.544.498.193	-	144.913.407.602	120.544.498.193
- Phải trả khác và chi phí phải trả	332.076.460.963	-	274.431.869.501	-	332.076.460.963	274.431.869.501
TỔNG CỘNG	2.726.868.743.853	-	2.853.170.352.109	-	2.726.868.743.853	2.853.170.352.109