

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPPT
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: 23/CBTT-CTI
Vv: Báo cáo tài chính Hợp nhất đã
được kiểm toán năm 2025/ Audited
Consolidated Financial Statements for
2025.

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026
Dong Nai, March 30, 2026

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: State Securities Commission
Vietnam Stock Exchange
Hanoi Stock Exchange
Hochiminh Stock Exchange

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

- Mã chứng khoán: CTI

Stock symbol: CTI

- Địa chỉ: Số 168, Khu phố Tân Bình, Phường Trần Biên, Tỉnh Đồng Nai.

Address: 168, Quarter Tan Binh, Tran Bien Ward, 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: Vũ Tiến Dũng

The person responsible for disclosing information: Vu Tien Dung

- Chức vụ: Phụ trách quản trị, ủy quyền CBTT và Phó TGD

Position: In charge of governance, authorized to disclose information, and Deputy CEO

Loại thông tin công bố:

Type of Information Disclosure:

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 2025.

- *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2026 tại đường dẫn www.cuongthuan.vn.

This information was published on the company's website on March 30, 2026, 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 được kiểm toán năm 2025.
- *Audited Consolidated Financial Statements for 2025.*

CÔNG TY CPĐT PT CƯỜNG THUẬN IDICO^{Thái}
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN
CÔNG BỐ THÔNG TIN
CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT
INVESTMENT CORPORATION
PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE
INFORMATION



Vũ Tiến Dũng



CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN
CƯỜNG
THUẬN
IDICO

Digitally signed by CÔNG TY
CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
DN: C=VN, S=ĐỒNG NAI, L=
Thành phố Biên Hòa, CN=
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN
IDICO,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.
1=MST:3600459834
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.03.30
17:20:04
+07'00'
Foxit PDF Reader Version:
2024.2.2

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

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

**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 - 55

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Hội đồng Quản trị trân trọng đề 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 2025.

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 Trần Biên, 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 2025

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 (độc lập)
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 Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Xuân Cường	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
Ông	Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng

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 lựa chọn là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025, 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:

- 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.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

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 2025, 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 2026

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Trần Như Hoàng

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Số: A0625237-HN/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**KÍNH GỬI: QUÝ 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 kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025, 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.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 03 năm 2026

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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		423.087.832.142	481.717.177.554
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	56.057.949.303	37.060.240.572
1. Tiền	111		45.057.949.303	22.060.240.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	15.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.581.990.387	7.476.411.762
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.2	7.581.990.387	7.476.411.762
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.515.006.927	91.237.290.234
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	69.359.615.801	33.400.816.977
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.102.140.981	17.282.636.240
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.5	10.350.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	52.343.473.248	57.435.592.677
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(17.640.223.103)	(17.110.481.013)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	228.725.353
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	206.375.015.324	340.622.780.598
1. Hàng tồn kho	141		206.375.015.324	340.622.780.598
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.557.870.201	5.320.454.388
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	16.607.998.319	539.977.453
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		154.503.801	2.970.571.739
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	795.368.081	1.809.905.196
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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.167.049.923.426	4.079.630.360.078
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.628.641.318	8.515.472.372
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	11.628.641.318	8.515.472.372
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.855.836.555.322	3.066.317.192.623
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	121.500.992.605	220.604.691.417
- Nguyên giá	222		436.193.761.643	554.669.470.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(314.692.769.038)	(334.064.779.270)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	20.928.076.017	6.436.761.924
- Nguyên giá	225		23.665.720.433	7.077.396.710
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.737.644.416)	(640.634.786)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	2.713.407.486.700	2.839.275.739.282
- Nguyên giá	228		3.950.585.014.606	3.950.585.014.606
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.237.177.527.906)	(1.111.309.275.324)
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.9	1.257.685.800.893	951.253.746.682
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.257.685.800.893	951.253.746.682
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		41.898.925.893	53.543.948.401
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	41.422.733.053	53.032.411.516
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		476.192.840	511.536.885
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		4.590.137.755.568	4.561.347.537.632

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.711.682.299.360	3.037.357.352.620
I. Nợ ngắn hạn	310		648.910.741.602	749.053.364.152
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	143.106.501.780	144.913.407.602
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	76.600.551.126	84.903.308.773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	10.329.696.481	6.967.706.914
4. Phải trả người lao động	314		18.186.067.276	16.520.919.411
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	22.233.917.068	21.542.642.380
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	150.029.172	3.709.168.992
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	21.175.284.276	19.992.623.838
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	350.320.040.219	435.676.314.829
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21a	-	2.456.025.003
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.808.654.204	12.371.246.410
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.062.771.557.758	2.288.303.988.468
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	-	15.994.062.300
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	385.689.917.817	326.306.634.121
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
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	41.452.785.310	64.251.561.926
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	1.606.438.492.386	1.814.202.560.459
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.725.517.991	20.520.633.804
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21b	16.464.844.254	15.608.273.959
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

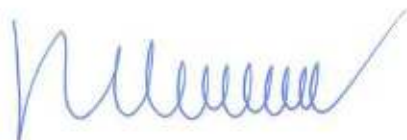
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.878.455.456.208	1.523.990.185.012
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.878.455.456.208	1.523.990.185.012
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		411.877.048.474	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)
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		520.671.028.618	386.598.800.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		382.895.592.338	287.530.342.072
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		137.775.436.280	99.068.458.805
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		11.120.427	11.120.427
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		262.383.315.370	225.269.981.110
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		4.590.137.755.568	4.561.347.537.632

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiên Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

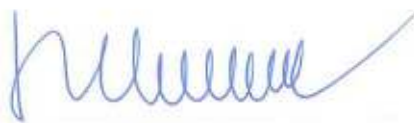
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.476.761.711.286	1.111.589.982.180
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.2	1.476.761.711.286	1.111.589.982.180
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.3	955.266.412.734	692.787.492.002
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		521.495.298.552	418.802.490.178
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.4	721.353.395	718.827.081
7. Chi phí tài chính	22	VI.5	167.497.454.731	188.189.175.285
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		167.216.327.137	187.850.538.929
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25	VI.6a	4.297.087.781	4.091.291.305
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6b	110.818.015.747	101.591.923.619
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) + 24 - (25 + 26))	30		239.604.093.688	125.648.927.050
12. Thu nhập khác	31	VI.7	292.130.895	257.855.389
13. Chi phí khác	32	VI.8	58.105.905.238	738.181.992
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(57.813.774.343)	(480.326.603)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		181.790.319.345	125.168.600.447
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		14.132.132.257	9.911.082.459
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(7.759.771.769)	(901.246.139)
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		175.417.958.857	116.158.764.127
Cổ đông của Công ty mẹ	61		137.775.436.280	99.068.458.805
Cổ đông không kiểm soát	62		37.642.522.577	17.090.305.322
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	2.256	1.740
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.10	2.256	1.740

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU - 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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		181.790.319.345	125.168.600.447
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		155.260.590.001	133.255.251.994
- Các khoản dự phòng	03		(1.069.712.618)	1.471.111.913
- 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		36.331.364.184	(743.827.081)
- Chi phí lãi vay	06	VI.5	167.216.327.137	187.850.538.929
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		539.528.888.049	447.001.676.202
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(34.403.889.868)	73.147.578.081
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		80.372.811.708	(63.284.206.075)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(20.130.744.442)	(22.205.488.393)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		10.704.022.272	11.826.813.872
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(176.966.723.841)	(130.205.947.467)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16a	(13.836.137.562)	(10.452.223.167)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.151.592.202)	(5.002.710.257)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		376.116.634.114	300.825.492.796
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(269.293.287.661)	(83.467.376.070)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		31.841.940.996	25.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.471.515.464)	(4.336.803.306)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.015.936.839	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		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		721.353.395	718.827.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(247.185.571.895)	(78.501.892.717)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

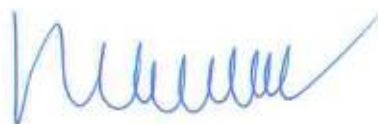
(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		28.243.709.195	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		155.036.000.000	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	VIII.4	559.741.783.793	508.701.366.931
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	VIII.5	(849.677.985.568)	(716.131.801.468)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		(3.184.140.908)	(884.674.590)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(92.720.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(109.933.353.488)	(208.315.109.127)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)	50		18.997.708.731	14.008.490.952
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		37.060.240.572	23.051.749.620
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	V.1	56.057.949.303	37.060.240.572

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiên Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



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 2025

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 Trần Biên, 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 2025: 478 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 467 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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tập đoàn có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

<i>Tên Công ty và địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ vốn góp</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Tỷ lệ quyền biểu quyết</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận. Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, 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, 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, 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, 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 2025

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, 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, xã Trị An, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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".

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 2025.

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 tổn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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

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

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.

4. 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

7. Nguyên tắc kế toán các hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Đối với BCC dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Hợp đồng hợp tác kinh doanh dưới hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát là hoạt động liên doanh không thành lập một cơ sở kinh doanh mới. Các bên liên doanh có nghĩa vụ và được hưởng quyền lợi theo thỏa thuận trong hợp đồng. Hoạt động của hợp đồng liên doanh được các bên góp vốn thực hiện cùng với các hoạt động kinh doanh thông thường khác của từng bên.

Doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân chia lợi nhuận được xác nhận bởi các bên liên doanh.

8. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ)**8.1 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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình (tiếp theo)*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.

8.2 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 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.

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.3 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.

8.4 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.

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).

9. 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, chờ xử lý của cơ quan nhà nước 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.

10. 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; chi phí xử lý, hoàn nguyên môi trường. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước (tiếp theo)

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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. 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 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.

16. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

17. 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.

18. 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 qui 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.

19. 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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. 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 phần 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 2025

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 tặng 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.

21. 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 năm 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.

22. 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.

23. 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 hoãn 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 hoãn 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (tiếp theo)

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; hoạt động đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT: thuế suất thuế TNDN bằng 10% lợi nhuận thu được trong suốt thời gian hoạt động và được miễn giảm thuế TNDN theo quy định.

24. 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.

25. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân trên;
- (iii) Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trường hợp (i) hoặc trường hợp (ii) 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.

27. 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	31/12/2025	01/01/2025
Tiền	45.057.949.303	22.060.240.572
Tiền mặt	5.209.033.871	2.684.982.327
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	39.848.915.432	19.375.258.245
Các khoản tương đương tiền (*)	11.000.000.000	15.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn không quá 3 tháng	11.000.000.000	15.000.000.000
Cộng	56.057.949.303	37.060.240.572

(*) Các khoản tương đương tiền cuối năm là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng tại các Ngân hàng với lãi suất từ 1,6%-3,4%/năm.

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày

Đáo hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng (*)	7.581.990.387	-	7.476.411.762	-
Cộng	7.581.990.387	-	7.476.411.762	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, 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, với lãi suất dao động từ 2,9% - 5,6%/năm. Trong đó, Công ty dùng khoản tiền gửi với giá trị là 4.000.000.000 đồng để làm Tài sản đảm bảo cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Biên Hòa về việc phát hành Thư bảo lãnh nghĩa vụ ký quỹ để thực hiện dự án đầu tư.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

3. Phải thu của khách hàng	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Khách hàng trong nước	69.359.615.801	(13.227.665.843)	33.400.816.977	(12.697.923.753)
<i>Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn</i>	16.920.145.000	-	-	-
<i>Ban Quản lý Dự án Khu vực 06</i>	9.445.017.262	-	1.412.750.200	-
<i>Chi nhánh Khu Công nghiệp Đô Thị Châu Đức - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức</i>	7.092.629.060	-	-	-
Các khách hàng trong nước khác	35.901.824.479	(13.227.665.843)	31.988.066.777	(12.697.923.753)
Cộng	69.359.615.801	(13.227.665.843)	33.400.816.977	(12.697.923.753)

4. Trả trước cho người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Nhà cung cấp trong nước	21.102.140.981	(4.412.557.260)	17.282.636.240	(4.412.557.260)
<i>Công ty CP Địa chất & Môi Trường Miền Đông</i>	2.082.239.086	-	2.082.239.086	-
Nhà cung cấp trong nước khác	19.019.901.895	(4.412.557.260)	15.200.397.154	(4.412.557.260)
Cộng	21.102.140.981	(4.412.557.260)	17.282.636.240	(4.412.557.260)

5. Phải thu về cho vay	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	10.350.000.000	-	-	-
Công ty CP Xây dựng VINACI (a)	350.000.000	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (b)	10.000.000.000	-	-	-
Cộng	10.350.000.000	-	-	-

Thuyết minh các khoản cho vay**a. Cho Công ty CP Xây dựng VINACI**

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 241/HĐCV-CTI.VNC/2025	1 tháng	10%/năm (trong hạn) 15% năm (quá hạn)	350.000.000	Tín chấp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thuyết minh các khoản cho vay (tiếp theo)*b. Cho Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín*

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 137/HĐCV-CTI.PVT/2025	90 ngày	0% (trong hạn) 9%/ năm (quá hạn)	10.000.000.000	Tín chấp

6. Phải thu khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	52.343.473.248	-	57.435.592.677	-
Ứng trước tiền thực hiện dự án của Nhà nước	1.366.357.483	-	6.732.331.509	-
Tạm ứng thực hiện dự án khác (*)	38.939.736.396	-	37.480.929.098	-
Tạm ứng	1.808.043.383	-	2.326.426.687	-
Ký quỹ phục hồi môi trường (**)	6.964.258.640	-	7.949.767.291	-
Phải thu khác	3.265.077.346	-	2.946.138.092	-
b. Dài hạn	11.628.641.318	-	8.515.472.372	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	8.222.969.118	-	7.658.506.668	-
Ký cược, ký quỹ khác	3.405.672.200	-	856.965.704	-
Cộng	63.972.114.566	-	65.951.065.049	-

(*) 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.

(**) Mỏ đá xây dựng Tân Cảng 8 đã được Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác cho Công ty TNHH Xây dựng công trình Hùng Vương theo hợp đồng số 18/HDCN-QKTKS tháng 04 năm 2020. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang thực hiện các thủ tục để hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền khai thác, khoản ký quỹ phục hồi môi trường sẽ chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng.

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	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	18.164.066.575	523.843.474	17.714.682.422	604.201.409
Các khoản phải thu/ ứng trước quá hạn thanh toán của nhiều khách hàng	18.164.066.575	523.843.474	17.714.682.422	604.201.409

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	17.911.275.969	-	12.210.198.153	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	158.393.323.028	-	298.400.728.143	-
Thành phẩm	29.163.224.886	-	29.239.550.772	-
Hàng hoá	907.191.441	-	772.303.530	-
Cộng	206.375.015.324	-	340.622.780.598	-

- 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	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Công trình đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang (a)	85.969.916.770	-	123.312.852.113	-
+ Thi công nền móng, đường, công trình thoát nước, ...	70.479.434.426	-	103.805.637.485	-
+ Công trình xây lắp cầu Năm Khẩu, cầu Đào Đất	10.364.787.089	-	10.194.703.855	-
+ Công trình xây lắp cầu Sáu Châu, cầu Kênh Giữa	5.125.695.255	-	9.312.510.773	-
- Công trình Khu nhà ở xã hội tại phường Tam Hòa, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (b)	-	-	28.051.089.086	-
Đường 25C giai đoạn 1- Nhơn Trạch	-	-	26.252.472.400	-
- Các công trình khác	72.423.406.258	-	120.784.314.544	-
Cộng	158.393.323.028	-	298.400.728.143	-

(a) Chi phí công trình Thực hiện Thi công đồng bộ nền đường, công trình thoát nước, xử lý nền đất yếu, móng, mặt đường... đoạn từ Km38+880 đến Km45+000 (bao gồm: Tuyến cao tốc, tuyến đường gom, đường dân sinh, đường công vụ, các cầu Năm Khẩu, cầu Sáu Châu, cầu Kênh Giữa, cầu Đào đất và Cầu Đào Đất đường gom) thuộc Gói thầu xây lắp "Thi công xây dựng toàn tuyến (bao gồm khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công) của Dự án thành phần đoạn Cần Thơ - Hậu Giang thuộc dự án Xây dựng công trình đường bộ Cao tốc Bắc Nam phía Đông.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(b) 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 17/06/2016 và các quyết định điều chỉnh số 466/QĐ-UBND ngày 17/02/2017, số 2742/QĐ-UBND ngày 06/7/2020. Theo Công văn 435/STC-GCS ngày 22/01/2024 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.

- Đến 31/12/2025, dự án nhà ở xã hội đã hết thời hạn năm (5) năm cho thuê đối với phần diện tích cho thuê theo quy định và đã hoàn thành chuyển nhượng toàn bộ những căn hộ cho thuê này cho các đối tượng theo quy định.

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Mua sắm TSCĐ	13.370.806.947	-	-	-
Mua sắm thiết bị ở Mỏ đá	13.370.806.947	-	-	-
Đầu tư xây dựng dở dang	1.244.314.993.946	-	951.253.746.682	-
- Quyền sử dụng đất, chi phí để thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân (a)	208.507.323.928	-	116.481.919.551	-
- 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	-	108.659.100.000	-
- Khu Dân cư tại xã Phước Tân (c)	536.487.816.694	-	490.819.431.349	-
- Chi phí dự án KCN Tân An - Vĩnh Cửu (d)	68.388.942.684	-	-	-
- Lắp đặt thiết bị trạm cân	24.888.993.228	-	24.888.993.228	-
- Dự án đầu tư, nâng cấp Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (e)	182.666.069.462	-	153.724.595.822	-
- Giá trị còn lại của TSCĐ chờ xử lý của cơ quan Nhà nước (f)	60.606.767.312	-	-	-
- Dự án đầu tư, nâng cấp Tuyển tránh	17.896.461.840	-	26.527.430.862	-
- 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	21.400.125.467	-	15.338.882.539	-
Cộng	1.257.685.800.893	-	951.253.746.682	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 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).

Ngày 06 tháng 06 năm 2025, Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 47/GP-UBND cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO được khai thác đá xây dựng bằng phương pháp lộ thiên tại mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10 thuộc phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai và phường Hồ Nai 3, tỉnh Đồng Nai tại khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản. Diện tích khu vực hoạt động là 185.611,9 m².

(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 Tập đoàn nằm trong phân khu quy hoạch dự án của Tỉnh Đồng Nai. Tập đoàn 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 phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai; 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) Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An

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. Ngày 07 tháng 05 năm 2025, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu ban hành quyết định 1631/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư (Đợt 1 - 30 trường hợp). Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

(e) 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 31/12/2025 đang được treo lại và sẽ được xử lý theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

(f) Giá trị còn lại của TSCĐ chờ xử lý của cơ quan Nhà nước

Các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường này đang được Công ty đề nghị Cơ quan nhà nước xem xét, xử lý. Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 7400/UBND-KTNS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc đề xuất xử lý vướng mắc bồi thường, hỗ trợ tài sản trên khu đất Đảo Ó - Đảo Đồng Trường, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai. Công ty cam kết sẽ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước ban hành và thực hiện ghi nhận đầy đủ các tổn thất phát sinh nêu trên (nếu có).

10. Tài sản cố định hữu hình: (xem trang 53).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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	7.077.396.710	7.077.396.710
<i>Thuê tài chính trong năm</i>	16.588.323.723	16.588.323.723
Số dư cuối năm	23.665.720.433	23.665.720.433
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	640.634.786	640.634.786
<i>Khấu hao trong năm</i>	2.097.009.630	2.097.009.630
Số dư cuối năm	2.737.644.416	2.737.644.416
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	6.436.761.924	6.436.761.924
Số dư cuối năm	20.928.076.017	20.928.076.017

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	2.999.212.104	1.107.885.756.806	424.306.414	1.111.309.275.324
<i>Khấu hao trong năm</i>	506.909.088	125.361.343.494	-	125.868.252.582
Số dư cuối năm	3.506.121.192	1.233.247.100.300	424.306.414	1.237.177.527.906
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	13.728.787.896	2.825.546.951.386	-	2.839.275.739.282
Số dư cuối năm	13.221.878.808	2.700.185.607.892	-	2.713.407.486.700

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.713.407.486.700 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.20.

(*) Quyền sử dụng đất của Tập đoàn tại ấp Tân Cang, phường Phước Tân, tỉnh 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**(**) Thuyết minh giá trị Quyền thu phí:****a. Quyền thu phí bao 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.

(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 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.

Tập đoàn 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.

(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.

(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 Đầu tư BOT 319 khấu hao Quyền thu phí giao thông tại trạm thu phí BOT 319 kể từ ngày 20 tháng 10 năm 2021.

(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.

b. Nguyên tắc khấu hao các quyền thu phí

Các quyền thu phí khấu hao 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).

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Chi phí trả trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	16.607.998.319	539.977.453
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	231.075.912	106.237.004
Chi phí sửa chữa TSCĐ	324.799.923	102.123.535
Chi phí hoàn nguyên phân bổ tại Đảo Ó - Đảo Đồng Trường (*)	15.162.364.675	-
Các khoản khác	889.757.809	331.616.914
b. Chi phí trả trước dài hạn	41.422.733.053	53.032.411.516
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	4.089.951.905	2.485.317.089
Chi phí sửa chữa TSCĐ	9.090.675.118	11.898.598.765
Chi phí cải tạo nhà máy làm công	11.146.633.598	13.933.292.006
Chi phí trả trước tiền thuê đất	3.587.499.976	4.450.778.395
Chi phí khai thác các mỏ đá	6.317.987.309	12.714.493.748
Chi phí trả trước khác	7.189.985.147	7.549.931.513
Cộng	58.030.731.372	53.572.388.969

(*) Chi phí hoàn nguyên phân bổ tại Đảo Ó - Đảo Đồng Trường theo Quyết số 896/QĐ-XPHC ngày 19/03/2025 của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan (Xem thêm thuyết minh IX.1).

14. Phải trả người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602
Nhà cung cấp trong nước	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602
Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	13.535.239.290	13.535.239.290	13.535.239.290	13.535.239.290
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	129.571.262.490	129.571.262.490	89.737.257.847	89.737.257.847
Cộng	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602

(*) 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

15. Người mua trả tiền trước	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	76.600.551.126	84.903.308.773
Khách hàng trong nước	76.600.551.126	84.903.308.773
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	20.904.417.900	73.308.022.502
Ban Quản lý Dự án Khu vực 06	28.714.529.626	2.937.931.000
Khách hàng khác	26.981.603.600	8.657.355.271
b. Dài hạn	-	15.994.062.300
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	-	15.994.062.300
Cộng	76.600.551.126	100.897.371.073

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

a. Phải nộp	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2025
Thuế giá trị gia tăng	3.190.597.538	51.152.343.728	47.498.918.050	6.844.023.216
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.419.235.044	12.946.684.499	13.387.780.244	1.978.139.299
Thuế thu nhập doanh nghiệp Nhà ở xã hội	453.423.492	208.110.643	448.357.318	213.176.817
Thuế thu nhập cá nhân	830.499.886	5.795.730.910	5.797.344.678	828.886.118
Các loại thuế và phí khác	73.950.954	120.773.385.796	120.381.865.719	465.471.031
Cộng	6.967.706.914	190.876.255.576	187.514.266.009	10.329.696.481
b. Phải thu	01/01/2025	Số cần trừ trong năm	Số đã nộp thừa trong năm	31/12/2025
Thuế TNDN nộp thừa	1.809.905.196	1.011.207.703	-	795.368.081
Cộng	1.809.905.196	1.011.207.703	-	795.368.081

17. Chi phí phải trả	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	22.233.917.068	21.542.642.380
Chi phí lãi vay	3.964.340.662	5.769.826.842
Chi phí phải trả công trình theo quyết toán	11.453.750.719	11.448.890.310
Chi phí phải trả khác	6.815.825.687	4.323.925.228
b. Dài hạn	385.689.917.817	326.306.634.121
Chi phí lãi vay (*)	370.101.973.853	326.306.634.121
Chi phí phải trả khác	15.587.943.964	-
Cộng	407.923.834.885	347.849.276.501

(*) Theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng số 15.20.0012/2015-HỆTDDA/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 Ngân hàng 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
18. Doanh thu chưa thực hiện		
a. Ngắn hạn	150.029.172	3.709.168.992
Chênh lệch của giá trị còn lại và giá thuê lại của TSCĐ thuê tài chính	150.029.172	186.771.012
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	-	3.522.397.980
b. Dài hạn	-	31.420.261.899
Doanh thu nhận trước dự án Nhà ở xã hội	-	31.420.261.899
Cộng	150.029.172	35.129.430.891
19. Phải trả khác	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	21.175.284.276	19.992.623.838
Kinh phí công đoàn	903.282.411	737.317.742
Bảo hiểm xã hội, BHYT, BHTN	8.354.365	624.607.949
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	13.571.142.785	10.978.154.763
Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.692.504.715	7.652.543.384
b. Dài hạn	41.452.785.310	64.251.561.926
Lãi vay phải trả Ngân hàng TMCP Vietinbank Nhơn Trạch (*)	41.452.785.310	64.251.561.926
Cộng	62.628.069.586	84.244.185.764

(*) 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.

20. Vay và nợ thuê tài chính	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay ngắn hạn	350.320.040.219	350.320.040.219	435.676.314.829	435.676.314.829
- Vay ngắn hạn	146.566.369.098	146.566.369.098	142.062.537.323	142.062.537.323
+ Ngân hàng Vietinbank Nhơn Trạch (a)	146.566.369.098	146.566.369.098	142.062.537.323	142.062.537.323
- Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả	203.753.671.121	203.753.671.121	293.613.777.506	293.613.777.506
+ Ngân hàng Vietinbank Nhơn Trạch (a)	52.583.156.353	52.583.156.353	86.456.400.000	86.456.400.000
+ NH TMCP Tiên Phong (b)	139.131.407.724	139.131.407.724	195.034.158.490	195.034.158.490
+ Ngân hàng VN Hiện Đại (c)	2.500.000.000	2.500.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
+ Ngân hàng SHB Đồng Nai (d)	4.115.300.000	4.115.300.000	-	-
+ Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành (IVB) (e)	986.419.944	986.419.944	2.123.219.016	2.123.219.016
+ Nợ thuê tài chính (f)	4.437.387.100	4.437.387.100	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

20. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
b. Vay dài hạn	1.606.438.492.386	1.606.438.492.386	1.814.202.560.459	1.814.202.560.459
- Ngân hàng Vietinbank Nhơn Trạch (a)	1.411.477.890.679	1.411.477.890.679	1.519.724.917.346	1.519.724.917.346
- NH TMCP Tiên Phong (b)	126.524.303.900	126.524.303.900	205.289.771.013	205.289.771.013
- Ngân hàng SHB Đồng Nai (d)	14.203.059.000	14.203.059.000	2.500.000.000	2.500.000.000
- Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành (IVB) (e)	3.452.469.781	3.452.469.781	-	-
- Nợ thuê tài chính (f)	11.284.069.030	11.284.069.030	4.069.503.104	4.069.503.104
- Vay cá nhân (g)	39.496.699.996	39.496.699.996	82.618.368.996	82.618.368.996
Bà Trần Thị Huyền				
+ Trang - Bên liên quan	9.210.699.996	9.210.699.996	17.618.368.996	17.618.368.996
Ông Nguyễn Văn Thuận -				
+ Bên liên quan	11.600.000.000	11.600.000.000	-	-
Các cá nhân là cổ đông				
+ Công ty (không có quyền biểu quyết đáng kể)	18.686.000.000	18.686.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Cộng	1.956.758.532.605	1.956.758.532.605	2.249.878.875.288	2.249.878.875.288

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

Hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
01/2025- HĐCVHM/NHCT681- CTI ngày 19/03/2025	117.214.369.098	Thời hạn duy trì hạn mức là từ ngày 19/03/2025 đến ngày 27/02/2026	Lãi suất cho vay tại thời điểm phát sinh là 7,0%, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 3,50%/năm.	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 Nhơn Trạch.
Hợp đồng cho vay từng lần số 1711/2021- HĐCVTL/NHCT681-CTI ngày 17/11/2021	656.436.353	60 tháng	9%/năm cố định trong 3 năm đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay bằng tổng của lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm.	

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2023-HĐCVTL/NHCT681-CTI ngày 17/02/2023	1.394.200.000	60 tháng	12,5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay bằng tổng của lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2024-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XELU ngày 17/12/2024	647.240.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 08/01/2025	1.479.360.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	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.
Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 14/02/2025	1.532.720.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 03/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 27/02/2025	1.564.000.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91	931.424.397.292	15 năm 02 tháng	Theo thông báo lãi suất từng thời điểm	
0107/2017-HĐCVDADT/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI	499.214.320.954	180 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn bằng lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở + Biên độ 4,5%/năm	
16.21.0004/2016-HĐTDDA/NHCT681-BOTATP	55.500.372.433	144 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn = Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng (trả lãi sau) + Biên độ 4,5%/năm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V11.3

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDN L MN2/01	98.761.955.750	84 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Quyền thu phí phát sinh từ Hợp đồng BOT số 29/HĐ.BOT- CĐBVN ngày 18/12/2009, HĐ số 11968/HĐ.BOT- BGTVT ngày 06/11/2013 và các Phụ lục HĐ BOT kèm theo (xem V.12.1).
HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDN L MN2/02	32.373.458.931	84 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	
HĐTD 36/2020/HĐTD/TTHKDN L MN2/03	54.520.296.943	72 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	
HĐTD 01/2021/HĐTD/TTHKDN L MN/01	80.000.000.000	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	

(c) Ngân hàng Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Việt Nam Hiện Đại

Hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay số 0002/2021- HĐCV/OCEANBANK.D ONGNAI-KHDN ngày 29/01/2021	2.500.000.000	60 tháng	Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm tại quỹ kỳ hạn 13 tháng trả lãi cuối kỳ + biên độ tối thiểu 3,1%/năm và điều chỉnh 6 tháng/lần. Lãi suất tại thời điểm phát sinh là 9,2%.	TSDB theo Thỏa thuận ba bên số 0001/2021/TTBB/OC EANBANK.DONGN AI ngày 29/01/2021 về việc giải ngân vốn vay và phong tỏa số tiền trên tài khoản thanh toán và Hợp đồng thế chấp bất động sản số 0004/2021/HĐTC/OJ BĐNai-KHDN ngày 29/01/2021.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

(d) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội (SHB)

Số hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0123/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 15/05/2025	5.305.300.000			
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0135/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 29/05/2025	3.172.050.000		7,5%/năm, cố định	Tài sản thế chấp
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0141/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 04/06/2025	1.719.900.000	60 tháng	12 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn ≥ 36 tháng đến ≤ 60 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,35%/năm	được quy định cụ thể trong hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa công ty và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số số 0261/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 11/09/2025	2.559.375.000			
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0348/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 07/11/2025	5.561.734.000			

(e) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành (IVB)

Số hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay vốn số 64/1125/MTLm/6410013 ngày 11/12/2025	4.438.889.725	54 tháng	Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ hàng tháng vào ngày 01 mỗi tháng và được tính bằng lãi suất cơ sở + biên độ cho vay (tối thiểu là 3%/năm)	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng thế chấp tài sản được hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TNHH Indovina

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

f) Nợ thuê tài chính

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.
59/2025/CN.MN-CTTC	26/09/2025	60 tháng	Lãi suất 7%/ năm trong 6 tháng đầu kể từ khi giải ngân; sau đó bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam + 2,5%/năm, nhưng không thấp hơn mức sàn do Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam công bố; điều chỉnh 3 tháng/lần.

(g) Vay cá nhân

Số hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
001/2024/HĐCV/CTI; 005/2024/HĐCV/CTI; 161/2024/HĐVT/CTI; 190/2024/HĐCV/CTI; 88-2025-HĐCV.CTI.	39.496.699.996	Từ trên 12 tháng đến 24 tháng	9,5%-10,8%	Tín chấp

21. Dự phòng phải trả	31/12/2025	01/01/2025
a. Ngắn hạn	-	2.456.025.003
Chi phí duy tu, bảo dưỡng thường xuyên	-	2.456.025.003
b. Dài hạn	16.464.844.254	15.608.273.959
Dự phòng phải trả khác (Chi phí hoàn nguyên môi trường...)	16.464.844.254	15.608.273.959
Cộng	16.464.844.254	18.064.298.962

22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 54).****b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025	Năm 2024
Vốn góp của chủ sở hữu	629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp đầu năm	629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp cuối năm	629.999.970.000	629.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ tức

Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính

Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường

Năm 2025

Năm 2024

Chưa công bố

0,00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
d. Cổ phiếu		
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>	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	8.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	62.999.997	54.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	62.999.997	54.799.997
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
	31/12/2025	01/01/2025
e. Các quỹ của doanh nghiệp		
Quỹ đầu tư phát triển	53.512.973.319	53.512.973.319
Nguồn vốn đầu tư XD CB	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

	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu bán xăng dầu	38.994.695.184	35.512.092.600
Doanh thu bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	118.932.948.709	32.425.849.502
Doanh thu thi công lắp đặt và xây dựng công trình	700.997.425.902	497.629.031.175
Doanh thu thu phí giao thông tại các trạm thu phí	600.252.734.407	506.749.014.816
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	2.996.894.527	19.541.050.028
Doanh thu khác	14.587.012.557	19.732.944.059
Cộng	1.476.761.711.286	1.111.589.982.180
	Năm 2025	Năm 2024
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần bán xăng dầu	38.994.695.184	35.512.092.600
Doanh thu thuần bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	118.932.948.709	32.425.849.502
Doanh thu thuần thi công lắp đặt và xây dựng công trình	700.997.425.902	497.629.031.175
Doanh thu thuần thu phí giao thông tại các trạm thu phí	600.252.734.407	506.749.014.816
Doanh thu thuần dịch vụ du lịch và nhà hàng	2.996.894.527	19.541.050.028
Doanh thu thuần hoạt động khác	14.587.012.557	19.732.944.059
Cộng	1.476.761.711.286	1.111.589.982.180

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2025	Năm 2024
3. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn bán xăng dầu	36.912.242.781	33.365.389.656
Giá vốn bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	88.034.653.747	32.982.808.708
Giá vốn thi công lắp đặt và xây dựng công trình	632.073.178.103	437.014.143.543
Giá vốn các quyền thu phí giao thông	174.769.977.083	148.930.626.447
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	13.990.745.418	28.788.975.330
Giá vốn hoạt động khác	9.485.615.602	11.705.548.318
Cộng	955.266.412.734	692.787.492.002
4. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	721.353.395	718.827.081
Cộng	721.353.395	718.827.081
5. Chi phí tài chính		
Lãi tiền vay	167.216.327.137	187.850.538.929
Chi phí tài chính khác	281.127.594	338.636.356
Cộng	167.497.454.731	188.189.175.285
6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
a. Chi phí bán hàng		
Chi phí nhân viên	2.105.265.099	2.301.269.768
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	70.909.092	70.909.092
Chi phí khấu hao TSCĐ	-	99.815.961
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.526.330.860	916.568.794
Chi phí bằng tiền khác	594.582.730	702.727.690
Cộng	4.297.087.781	4.091.291.305
b. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	44.253.247.003	39.747.708.764
Chi phí vật liệu, bao bì	95.676.018	140.165.950
Chi phí đồ dùng văn phòng	611.108.336	698.174.120
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.711.222.446	2.080.943.829
Thuế, phí, lệ phí	26.168.941	23.523.168
Dự phòng phải thu khó đòi	529.742.090	2.407.148.916
Chi phí dịch vụ mua ngoài	48.687.221.559	41.399.905.417
Chi phí bằng tiền khác	14.903.629.354	15.094.353.455
Cộng	110.818.015.747	101.591.923.619
7. Thu nhập khác		
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	25.000.000
Chi phí bồi thường từ bảo hiểm	30.958.333	64.875.926
Các khoản khác	261.172.562	167.979.463
Cộng	292.130.895	257.855.389

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Chi phí khác	Năm 2025	Năm 2024
Giảm TSCĐ do thanh lý, tháo dỡ (*)	53.641.041.302	-
Các khoản nộp phạt hành chính, môi trường, thuế...	2.440.506.001	319.297.324
Thanh lý công cụ dụng cụ	898.091.879	-
Các khoản khác	1.126.266.056	418.884.668
Cộng	58.105.905.238	738.181.992

(*) Đây là chi phí liên quan đến các tài sản cố định trên Chi nhánh du lịch Đảo Ó Đồng Trường đang trong quá trình được Công ty thực hiện từng bước khắc phục, xử lý, tận dụng và điều chuyển vị trí, mục đích sử dụng theo văn bản hướng dẫn của cơ quan nhà nước. (Xem thêm Thuyết minh IX.1)

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024 (*)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	137.775.436.280	99.068.458.805
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	(3.900.000.000)	(3.703.208.539)
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	(2.600.000.000)	(2.933.208.539)
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.300.000.000)	(770.000.000)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	133.875.436.280	95.365.250.266
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.347.467	54.799.997
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.256	1.740

10. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	Năm 2025	Năm 2024 (*)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	133.875.436.280	95.365.250.266
Lợi nhuận/lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	133.875.436.280	95.365.250.266
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	59.347.467	54.799.997
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	59.347.467	54.799.997
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	2.256	1.740

- Không có các tác động nào làm suy giảm cổ phiếu phổ thông đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025.

- Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2025 được tạm tính theo số phân phối lợi nhuận kế hoạch theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 24 tháng 04 năm 2025.

(*) Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu năm 2024 được tính lại theo số phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2025 ngày 24 tháng 04 năm 2025.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 2025		
VND	+100	(18.827.685.929)
VND	-100	18.827.685.929
Năm 2024		
VND	+100	(22.053.422.230)
VND	-100	22.053.422.230

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

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 đơn 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 2025				
Dưới 90 ngày	56.062.636.847	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.296.978.954
Tổng cộng giá trị ghi sổ	56.062.636.847	-	-	13.296.978.954
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.999.786.384)
Giá trị thuần	56.062.636.847	-	-	297.192.570
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	350.320.040.219	671.228.126.391	935.210.365.995	1.956.758.532.605
Phải trả người bán	143.106.501.780	-	-	143.106.501.780
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	3.964.340.662	370.101.973.853	-	374.066.314.515
Cộng	497.390.882.661	1.041.330.100.244	935.210.365.995	2.473.931.348.900
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

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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (Xem trang 55)

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 năm tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính (tiếp theo)

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 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. 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.

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 2025	Năm 2024
- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	559.741.783.793	508.701.366.931
5. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm	Năm 2025	Năm 2024
- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	849.677.985.568	716.131.801.468

IX. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác****a. Các thông tin về hoạt động sản xuất tại chi nhánh trung tâm du lịch Đảo Ó - Đảo Đồng Trường**

- 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, trong đó bao gồm việc Công ty tạm dừng hoạt động của Trung tâm du lịch Đảo Ó Đồng Trường trong thời hạn 4,5 tháng; Theo Quyết định số 896/QĐ-XPHC ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt hành chính trong việc sử dụng đất tại Khu du lịch đảo Ó Đồng Trường, Công ty nộp phạt hành chính và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất; Theo quyết định số 15/QĐ-XPHC ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực khai thác nước.

- Theo Biên bản rà soát việc thực hiện quyết định xử phạt vi phạm hành chính và quyết định thu hồi đất của Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai, Công ty Cổ phần đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO tại Trung tâm du lịch Đảo Ó - Đồng Trường của Sở Nông nghiệp và Môi trường - UBND tỉnh Đồng Nai. Kết quả thực hiện, chấp hành các quyết định trên như sau:

+ Công ty đã thực hiện nộp toàn bộ các khoản phạt theo các quyết định trên, đã thực hiện dừng hoạt động tại Trung tâm du lịch Đảo Ó kể từ ngày 11 tháng 3 năm 2025 và tháo dỡ các công trình tạo bãi theo nội dung của quyết định 780/QĐ-XPHC.

+ Theo Quyết định số 896/QĐ-XPHC ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh, kết quả thực hiện: Hiện nay Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Nai đã trả lại khu đất Trung tâm Du lịch Đảo Ó - Đồng Trường cho Trung tâm phát triển Quỹ đất tỉnh quản lý theo Biên bản làm việc của Sở Nông nghiệp và Môi trường. Công ty Cường Thuận IDICO thống nhất trả lại khu đất vi phạm trên cho nhà nước quản lý. Do đó, Công ty kiến nghị UBND tỉnh, Sở Nông nghiệp và Môi trường không thực hiện khôi phục lại hiện trạng ban đầu của đất theo quyết định xử phạt, vì khôi phục sẽ gây sạt lở đất trên đảo; các công trình trên đất khu đất vi phạm, Công ty đồng ý giao cho nhà nước để quản lý.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác (tiếp theo)

- Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, đối với các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đào Ó Đồng Trường, Công ty đang trong quá trình chờ quyết định chính thức của Cơ quan nhà nước để xử lý. Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 7400/UBND-KTNS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc đề xuất xử lý vướng mắc bồi thường, hỗ trợ tài sản trên khu đất Đào Ó - Đào Đồng Trường, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai. Công ty cam kết sẽ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước ban hành và thực hiện ghi nhận đầy đủ các tổn thất phát sinh nêu trên (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 thông báo số 66/ TB-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Danh Huy tại cuộc họp đàm phán về trách nhiệm chia sẻ và giải pháp tháo gỡ vướng mắc tại một số dự án BOT giao thông, trong đó "Đối với nhóm dự án bố trí vốn nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng:

- Bộ Xây dựng đề nghị nhà đầu tư/doanh nghiệp dự án và ngân hàng cung cấp tín dụng (bên cho vay) không tính lợi nhuận vốn chủ sở hữu, không tính lãi suất vốn vay trong giá trị đề nghị nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng Dự án theo đúng chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại Thông báo số 270/TB-VPCP ngày 22/6/2024.

- Kết quả đàm phán, một số nhà đầu tư, ngân hàng tín dụng thống nhất thực hiện theo chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại Thông báo số 270/TB-VPCP; một số nhà đầu tư đề xuất chỉ giảm một phần lợi nhuận; tất cả các ngân hàng đề nghị không hồi tố khoản lãi vay nhà đầu tư đã thanh toán cho ngân hàng, giảm một phần lãi vay."

Theo đó, 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 của Công ty thuộc nhóm dự án bố trí vốn nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng. Dự án vẫn đang trong giai đoạn chờ quyết định chính thức của cơ quan nhà nước.

b. Thông tin khác

- Công ty đã tạm ngừng khai thác mỏ đá Xuân Hòa với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp theo hợp đồng khai thác hợp tác kinh doanh số 26/HĐKT-PTKCN-DA ngày 23 tháng 07 năm 2015. Các bên đang trong quá trình hoàn tất cả thủ tục theo yêu cầu của Nhà nước để tiếp tục việc sản xuất, kinh doanh, khai thác tại mỏ đá Xuân Hòa.

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính cần phải có điều chỉnh hoặc thuyết minh trong báo cáo tài chính.

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:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	2.171.466.748	1.927.121.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	2.852.835.245	2.319.875.000
Ông Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	2.042.072.507	1.787.073.294
Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	1.304.523.368	989.820.000
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	949.931.900	1.235.920.800
Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	588.042.000	605.224.000
Ông Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	627.467.073	680.000.000
Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT	1.598.500.000	1.272.500.000
Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	630.000.000	590.000.000
Ông Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng	585.000.000	585.000.000
Cộng		12.764.838.841	11.407.534.094

- Ban Kiểm soát

	Năm 2025	Năm 2024
Các thành viên Ban Kiểm soát	100.000.000	67.000.000
Cộng	100.000.000	67.000.000

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		
Ông Nguyễn Văn Thuận			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Bà Trần Thị Huyền Trang	Vay, mượn	46.348.000.000	31.669.999.996,00
	Trả nợ vay	54.755.669.000	14.051.631.000,00
	Lãi vay phát sinh	1.681.012.044	556.058.365,00
Ông Nguyễn Văn Thuận	Vay, mượn	17.650.000.000	-
	Thanh toán gốc vay	6.050.000.000	-
	Lãi phát sinh	1.258.498.630	-

Công nợ với các bên liên quan được trình bày tại mục phải trả V.14, V.20.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 tài chính 2025**

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính 2025, 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	38.994.695.184	36.912.242.781	2.082.452.403
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	118.932.948.709	88.034.653.747	30.898.294.962
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	700.997.425.902	632.073.178.103	68.924.247.799
Bộ phận thu phí tại các trạm thu phí	600.252.734.407	174.769.977.083	425.482.757.324
Bộ phận du lịch và nhà hàng	2.996.894.527	13.990.745.418	(10.993.850.891)
Bộ phận khác	14.587.012.557	9.485.615.602	5.101.396.955
Cộng	1.476.761.711.286	955.266.412.734	521.495.298.552

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2024

Kết quả kinh doanh cho năm tài chính 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, 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 dịch vụ quản lý và 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

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, 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Tiến Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



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 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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
V.10. Tài sản cố định hữu hình						
Nguyên giá						
Số dư đầu 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
Mua trong năm	-	17.687.536.884	22.448.088.885	-	-	40.135.625.769
Kết chuyển từ XD/CB	-	19.750.823.723	-	-	-	19.750.823.723
Giảm do tháo dỡ, di dời, điều chuyển (*)	(108.491.207.690)	(11.859.382.947)	(24.740.628.227)	-	(33.270.939.672)	(178.362.158.536)
Phân loại lại	(306.240.000)	(3.136.722.521)	2.816.694.339	121.818.182	504.450.000	-
Số dư cuối năm	45.209.497.341	230.643.581.107	110.853.026.788	3.150.481.509	46.337.174.898	436.193.761.643
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu 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
Khấu hao trong năm	6.817.005.248	11.872.702.652	7.360.648.660	55.554.096	1.299.417.137	27.405.327.793
Giảm do tháo dỡ, di dời, điều chuyển (*)	(19.673.117.251)	(8.823.266.417)	(12.340.082.086)	-	(5.940.872.271)	(46.777.338.025)
Phân loại lại	297.733.327	146.121.005	(146.121.005)	-	(297.733.327)	-
Số dư cuối năm	25.767.754.189	169.169.385.617	71.700.464.033	3.036.303.611	45.018.861.588	314.692.769.038
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	115.680.812.166	42.227.497.591	33.502.853.327	47.913.812	29.145.614.521	220.604.691.417
Số dư cuối năm	19.441.743.152	61.474.195.490	39.152.562.755	114.177.898	1.318.313.310	121.500.992.605

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 35.530.138.940 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 356.893.671.274 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm chờ thanh lý: không có.

- Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không có.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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 01/01/2024	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
Tăng vốn	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Số dư ngày 01/01/2025	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
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	137.775.436.280	37.642.522.577	175.417.958.857
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(770.000.000)	-	(770.000.000)
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(92.720.000)	(92.720.000)
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(2.933.208.539)	(436.468.317)	(3.369.676.856)
Bán cổ phiếu quỹ	-	28.243.709.195	155.036.000.000	-	-	-	-	183.279.709.195
Số dư ngày 31/12/2025	629.999.970.000	411.877.048.474	-	53.512.973.319	11.120.427	520.671.028.618	262.383.315.370	1.878.455.456.208

(*) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-HĐQT ngày 13 tháng 5 năm 2025 về việc thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ, mục đích: bổ sung vốn kinh doanh và các dự án đang đầu tư của Công ty và công văn số 1843/UBCK-QLCB ngày 28 tháng 5 năm 2025 về việc tài liệu báo cáo giao dịch bán cổ phiếu quỹ của Công ty. Trong kỳ, Công ty đã thực hiện hoàn tất bán toàn bộ số cổ phiếu quỹ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Tài sản tài chính				
- Phải thu khách hàng	69.359.615.801	(13.227.665.843)	33.400.816.977	(12.697.923.753)
- Phải thu về cho vay	10.350.000.000	-	-	10.350.000.000
- Phải thu khác	21.857.977.304	-	19.411.377.755	-
- Tiền và các khoản tương đương tiền	56.057.949.303	-	37.060.240.572	-
- Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	7.581.990.387	-	7.476.411.762	-
TỔNG CỘNG	165.207.532.795	(13.227.665.843)	97.348.847.066	(12.697.923.753)
Nợ phải trả tài chính				
- Vay và nợ	1.956.758.532.605	-	2.249.878.875.288	-
- Phải trả người bán	143.106.501.780	-	144.913.407.602	-
- Phải trả khác và chi phí phải trả	415.519.099.825	-	332.076.460.963	-
TỔNG CỘNG	2.515.384.134.210	-	2.726.868.743.853	-