| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPT CƯỜNG THUẬN IDICO**<br>***CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION***<br>---<br>Số/*No:*33. /CBTT-CTI<br>*Vv: Báo cáo tài chính Mẹ quý IV năm 2025/ Parent Company Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.* | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**<br>***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM***<br>***Independence – Freedom - Happiness***<br>---<br>*Đồng Nai, ngày 30 tháng 01 năm 2026*<br>*Dong Nai, January 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:*** ***The 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 Trấn 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 TGĐ

*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 Mẹ quý IV năm 2025/ *Parent Company Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/01/2026 tại đường dẫn www.cuongthuan.vn /*This information was published on the company's website on January 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 reponsibility to the law.*

***Tài liệu đính kèm:***
- *Báo cáo tài chính Mẹ quý IV năm 2025.*

***Attached documents:***
- *Parent Company Financial Statements for the Fourth Quarter of 2025.*

**CÔNG TY CP ĐT PT CƯỜNG THUẬN IDICO**
***CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION***
**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN**
***PERSON AUTHORIZED TO DISCLOSE INFORMATION***

M.S.D.N: 3600459834 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
P. TRẤN BIÊN - T. ĐỒNG NAI

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: 2026.01.30 09:26:40+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP-TỰ DO- HẠNH PHÚC
----------&----------

# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

## QUÝ IV- NĂM 2025

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*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** | **06-07** | **522.225.461.405** | **603.423.882.712** |
| **I. Tiền và các khoản tương đương tiền** | **110** | **V.1** | **14.370.950.750** | **8.355.074.538** |
| 1. Tiền | 111 | | 14.370.950.750 | 8.355.074.538 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | - | - |
| **II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn** | **120** | **V.2a** | **-** | **-** |
| 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 | | - | - |
| **III. Các khoản phải thu ngắn hạn** | **130** | | **297.617.752.933** | **249.456.643.153** |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 131 | V.3a | 85.602.740.958 | 54.179.590.573 |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.4a | 20.953.687.691 | 15.477.929.493 |
| 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 | 157.724.693.920 | 151.501.925.206 |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.6a | 50.754.120.218 | 45.407.678.894 |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 137 | V.3,6 | (17.417.489.854) | (17.110.481.013) |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý | 139 | | - | - |
| **IV. Hàng tồn kho** | **140** | **V.7** | **206.375.808.197** | **340.622.780.598** |
| 1. Hàng tồn kho | 141 | | 206.375.808.197 | 340.622.780.598 |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 149 | | - | - |
| **V. Tài sản ngắn hạn khác** | **150** | | **3.860.949.525** | **4.989.384.423** |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.12a | 2.729.812.930 | 453.630.495 |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 154.503.801 | 2.725.848.732 |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | | 976.632.794 | 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

*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** | | **1.274.873.953.498** | **1.071.173.415.482** |
| **I. Các khoản phải thu dài hạn** | **210** | | **18.592.899.958** | **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 | 18.592.899.958 | 8.515.472.372 |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi | 219 | | - | - |
| **II. Tài sản cố định** | **220** | | **213.706.924.279** | **221.426.917.098** |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.9 | 179.556.969.454 | 201.261.367.278 |
| *- Nguyên giá* | *222* | | *504.741.384.057* | *523.500.989.280* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *223* | | *(325.184.414.603)* | *(322.239.622.002)* |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính | 224 | V.10 | 20.928.076.017 | 6.436.761.924 |
| *- Nguyên giá* | *225* | | *23.665.720.433* | *7.077.396.710* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *226* | | *(2.737.644.416)* | *(640.634.786)* |
| 3. Tài sản cố định vô hình | 227 | V.11 | 13.221.878.808 | 13.728.787.896 |
| *- Nguyên giá* | *228* | | *100.823.144.596* | *100.823.144.596* |
| *- Giá trị hao mòn luỹ kế* | *229* | | *(87.601.265.788)* | *(87.094.356.700)* |
| **III. Bất động sản đầu tư** | **230** | | - | - |
| - Nguyên giá | 231 | | - | - |
| - Giá trị hao mòn luỹ kế | 232 | | - | - |
| **IV. Tài sản dở dang dài hạn** | **240** | **V.8** | **402.940.988.618** | **229.155.834.610** |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241 | | - | - |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 242 | | 402.940.988.618 | 229.155.834.610 |
| **V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn** | **250** | **V.2b** | **604.792.410.042** | **565.816.830.975** |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 668.420.000.000 | 668.420.000.000 |
| 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 | | (63.627.589.958) | (102.603.169.025) |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 255 | | - | - |
| **VI. Tài sản dài hạn khác** | **260** | | **34.840.730.601** | **46.258.360.427** |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.12b | 34.840.730.601 | 46.258.360.427 |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 262 | | - | - |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263 | | - | - |
| 4. Tài sản dài hạn khác | 268 | | - | - |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN | 270 | | **1.797.099.414.903** | **1.674.597.298.194** |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*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** | | **517.122.235.276** | **603.152.509.256** |
| **I. Nợ ngắn hạn** | **310** | | **415.408.029.818** | **448.891.402.645** |
| 1. Phải trả cho người bán ngắn hạn | 311 | V.13 | 173.081.202.516 | 150.964.001.422 |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 312 | V.14 | 84.644.130.397 | 96.715.011.535 |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.15 | 3.501.896.011 | 2.405.374.460 |
| 4. Phải trả người lao động | 314 | | 15.306.039.814 | 13.535.066.773 |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.16 | 372.787.200 | 6.441.270.896 |
| 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 | | 150.029.172 | 3.709.168.992 |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác | 319 | V.17a | 17.566.438.070 | 10.933.206.282 |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn | 320 | V.18a | 119.714.369.098 | 157.614.156.339 |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn | 321 | | - | |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 322 | | 1.071.137.540 | 6.574.145.946 |
| 13. Quỹ bình ổn giá | 323 | | - | - |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 324 | | - | - |
| **II. Nợ dài hạn** | **330** | | **101.714.205.458** | **154.261.106.611** |
| 1. Phải trả người bán dài hạn | 331 | | - | - |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn | 332 | | - | 15.994.062.300 |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn | 333 | | - | - |
| 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 | | - | 31.420.261.899 |
| 7. Phải trả dài hạn khác | 337 | V.17b | - | - |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn | 338 | V.18b | 85.249.361.204 | 91.238.508.453 |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi | 339 | | - | - |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi | 340 | | - | - |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả | 341 | | - | - |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn | 342 | V.19 | 16.464.844.254 | 15.608.273.959 |
| 13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 343 | | - | - |

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

*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** | | **1.279.977.179.627** | **1.071.444.788.938** |
| **I. Vốn chủ sở hữu** | **410** | **V.20** | **1.279.977.179.627** | **1.071.444.788.938** |
| 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 | | 402.831.909.195 | 374.588.200.000 |
| 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 | | 42.192.357.881 | 42.192.357.881 |
| 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 | | 204.941.822.124 | 179.689.140.630 |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trướ | 421a | | 178.214.972.829 | 164.305.841.326 |
| - LNST chưa phân phối kỳ này | 421b | | 26.726.849.295 | 15.383.299.304 |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB | 422 | | 11.120.427 | 11.120.427 |
| **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** | | **1.797.099.414.903** | **1.674.597.298.194** |

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU-KẾ TOÁN TRƯỞNG | P.TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|
| Bùi Tiến Vương | Nguyễn Văn Khang |

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| CHỈ TIÊU | Mã số | 05 | Quý 4 năm 2025 | Quý 4 năm 2024 | Lũy kế đến cuối quý 4/2025 | Lũy kế đến cuối quý 4/2024 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1 | 337.986.937.069 | 201.649.922.973 | 899.559.605.180 | 616.546.595.374 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10 | VI.2 | 337.986.937.069 | 201.649.922.973 | 899.559.605.180 | 616.546.595.374 |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.3 | 303.647.399.858 | 179.194.382.119 | 786.668.424.602 | 544.552.880.841 |
| **5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)** | **20** | | **34.339.537.211** | **22.455.540.854** | **112.891.180.578** | **71.993.714.533** |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.4 | 207.634.463 | 2.309.025.005 | 5.315.482.847 | 6.307.191.284 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.5 | (2.481.086.297) | 7.186.756.482 | (18.059.467.784) | 17.630.107.042 |
| *Trong đó: Chi phí lãi vay* | *23* | | *4.367.864.795* | *6.841.545.900* | 21.245.143.584 | *21.442.889.433* |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | VI.6a | 997.093.331 | 857.239.926 | 4.315.162.533 | 4.091.291.305 |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.6b | 15.078.532.653 | 10.107.659.826 | 41.531.502.031 | 36.635.215.133 |
| **10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26))** | **30** | | **20.952.631.987** | **6.612.909.625** | **90.419.466.645** | **19.944.292.337** |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.7 | 54.881.900 | 51.857.407 | 19.231.822.062 | 257.570.662 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.8 | 11.004.389.430 | 141.543.707 | 76.496.265.777 | 636.992.900 |
| **13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)** | **40** | | **(10.949.507.530)** | **(89.686.300)** | **(57.264.443.715)** | **(379.422.238)** |
| **14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)** | **50** | | **10.003.124.457** | **6.523.223.325** | **33.155.022.930** | **19.564.870.099** |
| 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 51 | VI.10 | 2.010.959.088 | 1.378.846.820 | 6.428.173.635 | 4.181.570.795 |
| 16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 52 | | - | | - | |
| **17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp** | **60** | | **7.992.165.369** | **5.144.376.505** | **26.726.849.295** | **15.383.299.304** |

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU-KẾ TOÁN TRƯỞNG | P.TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|
| Bùi Tiến Vương | Nguyễn Văn Khang |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025* *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| CHỈ TIÊU | 05 08-38 Mã số | Thuyết minh | Lũy kế đến cuối quý 4/2025 | Lũy kế đến cuối quý 4/2024 |
|---|---|---|---|---|
| **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | | |
| **1. Lợi nhuận trước thuế** | 01 | | **33.155.022.930** | **19.564.870.099** |
| **2. Điều chỉnh cho các khoản :** | | | | |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư | 02 | V.9-10 | 27.417.958.033 | 21.479.215.941 |
| - Các khoản dự phòng | 03 | V.18,VI.7b | (37.811.999.931) | (3.886.157.950) |
| - 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 | | 49.719.421.181 | (6.332.191.284) |
| - Chi phí lãi vay | 06 | VI.6 | 21.245.143.584 | 21.442.889.433 |
| - Các khoản điều chỉnh khác | 07 | | - | - |
| **3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | **08** | | **93.725.545.797** | **52.268.626.239** |
| - Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu | 09 | | (48.918.160.160) | 72.512.187.695 |
| - Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho | 10 | | 134.246.972.401 | (63.284.206.075) |
| - Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp) | 11 | | (97.062.004.175) | 1.096.876.716 |
| - Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước | 12 | | (12.727.799.323) | 8.920.773.397 |
| - Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh | 13 | | - | - |
| - Tiền lãi vay đã trả | 14 | | (21.245.143.584) | (18.880.299.875) |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | V.15 | (2.600.142.668) | (4.762.971.962) |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh | 16 | | - | - |
| - Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh | 17 | | (6.273.008.406) | (3.765.282.877) |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | **20** | | **39.146.259.882** | **44.105.703.258** |
| **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác | 21 | | (123.597.706.732) | (10.395.770.811) |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác | 22 | | - | 25.000.000 |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (10.350.000.000) | (72.515.949.108) |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác | 24 | | - | 27.841.412.686 |
| 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 | | 5.315.482.847 | 1.664.431.437 |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư** | **30** | | **(128.632.223.885)** | **(53.380.875.796)** |

# BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

05

| CHỈ TIÊU | 08-38 | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế đến cuối quý 4/2025 | Lũy kế đến cuối quý 4/2024 |
|---|---|---|---|---|---|
| **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 | VII.1 | 446.798.050.190 | 499.870.576.912 |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay | | 34 | VII.2 | (534.575.919.170) | (495.989.039.269) |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính | | 35 | | - | (884.674.590) |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu | | 36 | | - | - |
| **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính** | | **40** | | **95.501.840.215** | **2.996.863.053** |
| **Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+ 30 + 40)** | | **50** | | **6.015.876.212** | **(6.278.309.485)** |
| **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **60** | | **8.355.074.538** | **14.633.384.023** |
| 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** | **14.370.950.750** | **8.355.074.538** |

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU-KẾ TOÁN TRƯỞNG | P.TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|
| Bùi Tiến Vương | Nguyễn Văn Khang |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*QUÝ IV NĂM 2025*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

## I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

**1. Hình thức sở hữu vốn:**

Hình thức sở hữu vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO là 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, thuỷ 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); đại lý mua bán bia rượu, nước giải khát; kinh doanh nhà hàng ăn uống (không kinh doanh tại trụ sở); dịch vụ quảng cáo; bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh.

**Tên tiếng Anh:** CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

**Tên viết tắt:** CTC.

**Mã chứng khoán niêm yết:** CTI - Sàn HoSE.

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

**4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.**

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

**5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính:** không có.

**6 Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 414** nhân viên. (Ngày 30 tháng 09 năm 2024: 401 nhân viên)

**Người ký báo cáo:** Phó Tổng giám đốc Nguyễn Văn Khang, theo quyết định uỷ quyền số 02/QĐ-CTC ngày 23/01/2026 của Tổng Giám đốc Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO

**7. Cấu trúc doanh nghiệp**

7.1. Danh sách các công ty con

Công ty có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp như sau:

| | *Tên Công ty và địa chỉ* | *Hoạt động chính* | *Tỷ lệ vốn góp* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|---|
| a | Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.<br><br>Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | Đầu tư XD khai thác kinh doanh hạ tầng theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi. | 83,10% | 83,10% | 83,10% |

7.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

| | *Tên Công ty và địa chỉ* | *Hoạt động chính* | *Tỷ lệ vốn góp* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|---|
| b | Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang.<br><br>Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | Xây dựng công trình giao thông. Đầu tư XDCT 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% |
| c | Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát.<br><br>Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông. | 95,25% | 95,25% | 95,25% |
| d | Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI<br><br>Địa chỉ: Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | - Buôn bán ô tô và xe có động cơ khác.<br>- Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác.<br>- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Chi tiết: Đăng kiểm xe cơ giới. | 93,67% | 93,67% | 93,67% |
| e | Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI<br><br>Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. | Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông. | 67,53% | 67,53% | 67,53% |

7.1. Danh sách các công ty con (tiếp theo)

| | *Tên Công ty và địa chỉ* | *Hoạt động chính* | *Tỷ lệ vốn góp* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Tỷ lệ quyền biểu quyết* |
|---|---|---|---|---|---|
| f | Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI<br>Địa chỉ: số 01B, Đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B KP8, TT Vĩnh An, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai. | Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thuỷ nội địa..... | 100,00% | 100,00% | 100,00% |

7.2. Danh sách các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên chi nhánh và địa chỉ:

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO: Km 4+100 đường tránh QL1A, xã Phước Tân, thành phố Biên Hoà, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO: Số 1B, Đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B, KP 8, Thị trấn Vĩnh An, Huyện Vĩnh Cửu, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

**8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong báo cáo tài chính 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. Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty 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**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC được Bộ Tài chính Việt Nam ban hành ngày 22/12/2014 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.

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

Công ty đã thực hiện công việc kế toán lập và trình bày báo cáo tài chính 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 đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh 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 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. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán**

Công ty thực hiện quy đổi đồng ngoại tệ ra đồng Việt Nam căn cứ vào tỷ giá giao dịch thực tế.

**Nguyên tắc xác định tỷ giá giao dịch thực tế**

Tất cả các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong năm (mua bán ngoại tệ, ghi nhận nợ phải thu, nợ phải trả, các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ) được hạch toán theo tỷ giá thực tế tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**2. Nguyên tắc xác định lãi suất thực tế (lãi suất hiệu lực) dùng để chiết khấu dòng tiền**

Lãi suất thực tế dùng để chiết khấu dòng tiền đối với các khoản mục được ghi nhận theo giá trị hiện tại được xác định căn cứ theo lãi suất thị trường đối với các khoản doanh nghiệp đi vay.

**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** bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

**Nguyên tắc kế toán đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Sau ghi nhận ban đầu, nếu chưa được lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật, các khoản đầu tư này được đánh giá theo giá trị có thể thu hồi. Khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được thì số tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và ghi giảm giá trị đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết**

Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận khi Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động, nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của công ty đó. Khi Công ty không còn nắm giữ quyền kiểm soát công ty con thì ghi giảm khoản đầu tư vào công ty con.

Khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận khi Công ty nắm giữ từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của các công ty được đầu tư, có ảnh hưởng đáng kể trong các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động tại các công ty này.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó không được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của các nhà đầu tư trong tài sản thuần của bên nhận đầu tư. Giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, liên kết được trích lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ dẫn đến Công ty có khả năng mất vốn hoặc khi giá trị các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết bị suy giảm giá trị. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác là khoản Công ty đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác nhưng không có quyền kiểm soát hoặc đồng kiểm soát, không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư, việc lập dự phòng tổn thất được thực hiện như sau:

+ Khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư. Căn cứ để trích lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác là báo cáo tài chính của công ty được đầu tư.

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

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu:** theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải thu.

**Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi:** dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi đã quá hạn thanh toán, chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán vì lâm vào tình trạng phá sản, đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn...

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:**

**Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:** Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc (-) trừ dự phòng giảm giá và dự phòng cho hàng tồn kho lỗi thời, mất phẩm chất.

**6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho (tiếp theo):**

**Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:**

- Nguyên liệu, vật liệu, hàng hóa: bao gồm giá mua, chi phí vận chuyển 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 được phân bổ dựa theo chi phí nguyên vật liệu chính và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng.

- 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 phát sinh trong quá trình sản xuất thực hiện xây lắp các công trình xây dựng cơ bản dở dang.

**Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:** Theo giá bình quân gia quyền.

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

**Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:** Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập khi giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho nhỏ hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính trừ đi chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí bán hàng ước tính. Số dự phòng giảm giá hàng tồn kho là số chênh lệch giữa giá gốc hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được của chúng. 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.

## 7. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

### 7.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

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

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

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

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tự xây dựng hoặc tự chế là giá thành thực tế của tài sản cố định tự xây dựng hoặc tự chế, cộng (+) chi phí lắp đặt, chạy thử. Trường hợp Công ty 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.

*Tài sản cố định hữu hình mua theo phương thức trả chậm*

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm được thanh toán theo phương thức trả chậm: Là giá mua trả tiền ngay tại thời điểm mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại). Khoản chênh lệch giữa giá mua trả chậm và giá mua trả tiền ngay được hạch toán vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo kỳ hạn thanh toán.

### 7.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính:

**Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định thuê tài chính:** 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 cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính. Tất cả các khoản thuê khác không phải là thuê tài chính đều được xem là thuê hoạt động.

### 7.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

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

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

*Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất là số tiền trả khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ người khác, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ.

*Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

*Tài sản cố định vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình được tạo ra từ nội bộ doanh nghiệp bao gồm toàn bộ chi phí phát sinh từ thời điểm mà tài sản vô hình đáp ứng được định nghĩa và tiêu chuẩn ghi nhận tài sản cố định vô hình đến khi tài sản được đưa vào sử dụng.

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

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

**7.4 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 như sau:***

| | |
|---|---|
| *Nhà xưởng, vật kiến trúc* | *8 - 20 năm* |
| *Máy móc, thiết bị* | *3 - 15 năm* |
| *Phương tiện vận tải, truyền dẫn* | *6 - 10 năm* |
| *Thiết bị, dụng cụ quản lý* | *3 - 8 năm* |

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như: Chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; chi phí quản lý dự án; chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và các chi phí khác.

Ngoài ra, chi phí xây dựng cơ bản dở dang của công ty còn bao gồm quyền sử dụng đất đã thanh toán cho nhà chuyển nhượng và đã được bàn giao cho công ty nhưng đang tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng và quyền sở hữu.

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.

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

Công ty ghi nhận các khoản nhận về cho BCC theo giá gốc và phản ánh là nợ phải trả khác, không ghi nhận vào vốn chủ sở hữu.

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.

Nguyên tắc phân chia doanh thu, chi phí, sản phẩm của hợp đồng căn cứ vào các thỏa thuận trong hợp đồng liên doanh về việc phân bổ các chi phí chung, quy định chia sản phẩm được xác nhận bởi các bên liên doanh.

**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 công ty bao gồm các chi phí sau: Chi phí dở dang thi công công trình; Chi phí lãi vay chưa đến kỳ thanh toán; Chi phí sửa chữa TSCĐ; Công cụ dụng cụ chờ phân bổ; Chi phí lãi mua trả chậm 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 chí 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 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 theo nguyên giá và không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Công ty thực hiện phân loại các khoản nợ phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác tùy thuộc theo tính chất của giao dịch phát sinh hoặc quan hệ giữa công ty và đối tượng phải trả.

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả (bao gồm việc đánh giá lại nợ phải trả thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ) và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng chắc chắn xảy ra theo nguyên tắc thận trọng.

**12. Nguyên tắc ghi nhận vay**

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 (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế 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:** lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 " Chi phí đi vay".

**Tỷ lệ vốn hóa được sử dụng để xác định chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ:** Trường hợp phát sinh các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa trong mỗi kỳ kế toán 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 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 của doanh nghiệp. Chi phí đi vay được vốn hóa trong kỳ không được vượt quá tổng số chi phí đi vay phát sinh trong kỳ đó.

**14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả:**

Chi phí phải trả bao gồm các khoản chi phí của kỳ báo cáo chưa có đủ hồ sơ, tài liệu nhưng chắc chắn sẽ phát sinh; chi phí giá vốn dịch vụ xập lắp đã quyết toán với chủ đầu tư theo tiến độ hoàn thành từng hạng mục... đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả. Các chi phí này được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả theo các hợp đồng, thỏa thuận cụ thể.

**15. Nguyên tắc ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:**

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp 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; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả** là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm dự phòng phải trả bảo hành sản phẩm, dự phòng bảo hành công trình xây dựng, dự phòng cho việc sửa chữa, bảo dưỡng TSCĐ định kỳ (theo yêu cầu kỹ thuật) 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 vốn chủ sở hữu**

**Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu:**

Vốn góp của chủ sở hữu được hình thành từ số tiền đã góp vốn ban đầu, góp bổ sung của các cổ đông. Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

**Nguyên tắc ghi nhận thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.**

**Thặng dư vốn cổ phần:** Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa giá phát hành cổ phiếu so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

**Vốn khác:** Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh, đánh giá lại tài sản và giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản được tặng, biếu, tài trợ sau khi trừ các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản này.

**16. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu (tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán, điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

**17. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu và thu nhập khác**

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 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 hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp trả lại dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác); 4. Doanh nghiệp đã 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 về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó.

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời 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 nghiệp chỉ được ghi nhận doanh thu 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. Doanh nghiệp đã hoặc sẽ 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 lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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

**Doanh thu của hợp đồng xây dựng bao gồm:** Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tuỳ thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo trường hợp sau:**

**Trường hợp 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.

**Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng (tiếp theo)**

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện: 1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy; 2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy; 4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng; 2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

**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); lãi tỷ giá hối đoái.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp 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 thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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.

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

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

## 19. 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; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái và các khoản chi phí tài chính khác.

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.

## 20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 năm làm căn cứ xác định kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế của Công ty trong năm tài chính 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 năm 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 năm và hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã được ghi nhận từ các năm trước. Công ty 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.

## 20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại (tiếp theo)

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 năm và hoàn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả đã được ghi nhận từ các năm trước.

Công ty chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty 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.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành là 20%.

## 21. 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. Công ty 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 Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn và dài hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác và các công cụ tài chính khác.

**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. Công ty 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 Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, các khoản phải trả khác, nợ và vay và các công cụ tài chính 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.

## 22. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Tổng Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ giữa các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

## 23. Nguyên tắc trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh 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 Công ty 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 Công ty 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.

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*QUÝ IV NĂM 2025* *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

| 1. Tiền và các khoản tương đương tiền | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Tiền** | **14.370.950.750** | **8.355.074.538** |
| Tiền mặt | 3.551.673.457 | 849.990.186 |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 10.819.277.293 | 7.505.084.352 |
| **Các khoản tương đương tiền** | - | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng: SHB) | - | - |
| Các khoản đầu tư ngắn hạn | | |
| **Cộng** | **14.370.950.750** | **8.355.074.538** |

**2. Các khoản đầu tư tài chính**

| Các khoản đầu tư tài chính dài hạn | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| **a1. Đầu tư vào công ty con** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** |
| - Cty CP Đầu tư Đồng Thuận *(a)* | 253.470.000.000 | 253.470.000.000 | 253.470.000.000 | 253.470.000.000 |
| - Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang *(c)* | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 | 168.000.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát *(d)* | 34.100.000.000 | 34.100.000.000 | 34.100.000.000 | 34.100.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI *(e)* | 28.100.000.000 | 28.100.000.000 | 28.100.000.000 | 28.100.000.000 |
| - Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI *(f)* | 136.750.000.000 | 136.750.000.000 | 136.750.000.000 | 136.750.000.000 |
| - Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI *(g)* | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 | 48.000.000.000 |
| **Cộng** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** | **668.420.000.000** |

***(a) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận:***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần thay đổi lần thứ chín ngày 29/12/2014 của Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 253,47 tỷ đồng chiếm 83,10% tổng số vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận là 305 tỷ đồng. Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đã góp vốn đủ theo tỷ lệ đăng ký.*

*Các giao dịch trọng yếu trong năm chủ yếu là doanh thu ghi nhận từ việc Công ty cung cấp cho Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận dịch vụ giám sát quản lý thu phí và bảo dưỡng Quốc lộ 1A.*

***(b) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang:***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 02/6/2015 của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, với tổng số vốn đầu tư là 282 tỷ đồng. Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 168 tỷ đồng chiếm 59,57% tổng số vốn điều lệ. Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đã góp vốn đủ theo tỷ lệ đăng ký.*

*Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang hoạt động không có lãi do chỉ thu phí 1 trạm T1, Trạm T2 tạm ngừng thu. Các giao dịch trọng yếu chủ yếu từ Công ty với Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang là doanh thu dịch vụ giám sát quản lý thu phí và bảo dưỡng Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang.*

***(c) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát:***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 04/01/2017 của Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đã góp đủ vốn theo đăng ký.*

*Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát đã đi vào hoạt động kinh doanh chính thức có doanh thu từ tháng 05/2021. Các giao dịch trọng yếu chủ yếu từ Công ty với Công ty An Thuận Phát là doanh thu dịch vụ quản lý thu phí và bảo dưỡng Đường Chuyên Dùng vận chuyển VLXD.*

***(d) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI :***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 22/11/2016 của Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 28,1 tỷ đồng chiếm 93,67% tổng vốn điều lệ của Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI là 30 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký. Công ty đăng kiểm cơ giới Cường Thuận CTI hoạt động có lãi.*

***(e) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI :***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 16/02/2017 của công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 136,75 tỷ đồng chiếm 67,53% tổng vốn điều lệ của Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 202,500 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký.*

*Công ty đi vào hoạt động kinh doanh chính thức thu phí hoàn vốn cho dự án từ ngày 15/10/2021*

*Các giao dịch trọng yếu trong kỳ từ Công ty với Công ty CP Đầu tư BOT 319 chủ yếu là doanh thu dịch vụ quản lý thu phí và bảo dưỡng công trình BOT 319.*

***(f) Thuyết minh khoản đầu tư vào công ty con - Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI***

*Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 09/05/2017 của công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI, Công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO đăng ký số vốn góp là 48 tỷ đồng chiếm 96% tổng vốn điều lệ của Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI là 50 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký.*

*Các giao dịch trọng yếu trong kỳ chủ yếu là các khoản cho mượn tiền và dịch vụ xây dựng các cảnh quang và văn phòng cho CTy CP Du Lịch Cường Thuận CTI. CTy CP Du lịch Cường Thuận CTI đang trong giai đoạn tạm ngưng để thay đổi hồ sơ pháp lý.*

| **3. Phải thu của khách hàng** | **31/12/2025** | | **01/01/2025** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| **a. Ngắn hạn** | **85.602.740.958** | **(17.417.489.854)** | **54.179.590.573** | **(17.110.481.013)** |
| Khách hàng trong nước | 85.602.740.958 | (17.417.489.854) | 54.179.590.573 | (17.110.481.013) |
| - *Cty CP ĐT Đồng Thuận* | *778.492.964* | - | *2.184.740.013* | - |
| - *Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang* | *399.286.620* | - | *2.000.000* | - |
| - *Cty CP ĐT BOT An Thuận Phát* | *7.327.242.703* | - | *7.749.753.187* | - |
| - *Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI* | *4.132.827.540* | - | *9.888.932.954* | - |
| - *Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI* | *2.497.386.302* | - | *2.497.386.302* | - |
| - *Công ty cổ phần 471* | - | | *7.441.551.196* | |
| - *Cty CP ĐT và PT VRG Long Thành* | *3.079.405.576* | - | *2.126.431.021* | - |
| - *Khách hàng khác* | *67.388.099.253* | *(17.417.489.854)* | *22.288.795.900* | *(17.110.481.013)* |
| **Cộng** | **85.602.740.958** | **(17.417.489.854)** | **54.179.590.573** | **(17.110.481.013)** |
| **b. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan** | | | | |
| - *Cty CP ĐT Đồng Thuận* | *778.492.964* | - | *2.184.740.013* | - |
| - *Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang* | *399.286.620* | - | *2.000.000* | - |
| - *Cty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát* | *7.327.242.703* | - | *7.749.753.187* | - |
| - *Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI* | *4.132.827.540* | - | *9.888.932.954* | - |
| - *Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI* | *2.497.386.302* | - | *2.497.386.302* | - |
| **Cộng** | **15.135.236.129** | - | **22.322.812.456** | - |

| **4. Trả trước cho người bán** | **31/12/2025** | | **01/01/2025** | |
|---|---|---|---|---|
| | **Giá trị** | **Dự phòng** | **Giá trị** | **Dự phòng** |
| **Ngắn hạn** | **20.953.687.691** | - | **15.477.929.493** | - |
| Nhà cung cấp trong nước | 20.953.687.691 | - | 15.477.929.493 | - |
| - *Công ty VLXD Biên Hoà* | *379.517.988* | - | *118.740.200* | - |
| - *Cty CP công nghệ Tiên Phong* | *75.680.000* | - | *1.018.501.520* | - |
| - *Tổng Cty Trường Sơn* | *714.366.784* | - | - | - |
| - *Nhà cung cấp trong nước khác* | *19.784.122.919* | - | *14.340.687.773* | - |
| **Cộng** | **20.953.687.691** | - | **15.477.929.493** | - |

| 5. Phải thu về cho vay | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **a. Ngắn hạn** | **157.724.693.920** | | **151.501.925.206** | |
| Cty CP ĐT Đồng Thuận (*) | 87.752.341.669 | - | 82.496.619.847 | - |
| CTy CPĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ-An Giang (**) | 59.622.352.251 | | 59.622.352.251 | |
| Cty CP BOT An Thuận Phát | - | | 9.382.953.108 | |
| Phải thu về cho vay khác | 10.350.000.000 | | | |
| **b. Dài hạn** | - | - | - | - |
| **Cộng** | **157.724.693.920** | - | **151.501.925.206** | - |
| **Phải thu về cho vay là các bên liên quan** | | | | |
| Cty CP ĐT Đồng Thuận | 87.752.341.669 | | 82.496.619.847 | |
| Cty CP ĐT BOT An Thuận Phát | - | | 9.382.953.108 | |
| CTy QL91 Cần Thơ-An Giang | *59.622.352.251* | | *59.622.352.251* | |
| **Cộng** | **147.374.693.920** | - | **151.501.925.206** | - |

*(*) Cty CP ĐT Đồng Thuận: HĐCV số 170/HĐCV.10,4ha/2023 ngày 25/12/2023. Thời hạn 3 tháng, lãi suất 10,5%/năm*

*(**) Theo HĐVV số 80/2019/HĐCV; 117/HĐCV-CTC/2019; 90/HĐCV-CTC/2021 và các phụ lục liên quan. Thời hạn cho vay ban đầu 36 tháng, hết thời hạn có phụ lục là 1 năm, khi có nguồn tiền thu phí sẽ trả trước hạn, lãi suất cho vay trong hạn tương ứng tại từng thời điểm do NH TMCP Công thương Việt Nam - CN Nhơn Trạch công bố.*

*(***)Cty CP BOT An Thuận Phát: HĐCV số 01/2018/HĐCV và các phụ lục. Thời hạn 60 tháng, lãi suất 10,5%/năm*

| 6. Phải thu khác | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **a. Ngắn hạn** | **50.754.120.218** | - | **45.407.678.894** | - |
| - Cty CP ĐT BOT An Thuận Phát | - | - | 89.711.343 | - |
| - Cty Phát triển KCN Biên Hòa | 274.920.000 | - | 274.920.000 | - |
| - Phải thu về lãi ký quỹ môi trường | 1.739.581.000 | | 1.268.572.000 | |
| - Phải thu khác | 8.279.685.135 | - | 8.708.687.166 | |
| - Ứng tiền mua đất GPMB | 38.836.230.000 | | 32.969.490.098 | |
| - Tạm ứng tiền mua vật tư | 1.623.704.083 | - | 2.096.298.287 | - |
| **b. Dài hạn** | **18.592.899.958** | - | **8.515.472.372** | - |
| - Ký quỹ phục hồi môi trường | 15.187.227.758 | - | 7.658.506.668 | - |
| - Ký quỹ thực hiện dự án TC8 | 1.277.616.496 | | - | |
| - Ký quỹ thuê tài chính | 1.908.055.704 | - | - | |
| - Ký cược, ký quỹ khác | 220.000.000 | - | 856.965.704 | - |
| **Cộng** | **69.347.020.176** | - | **53.923.151.266** | - |

| c. Phải thu khác là các bên liên quan | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| - *Cty CP ĐT BOT An Thuận Phát* | - | - | 89.711.343 | - |
| Cộng | - | - | 89.711.343 | - |

| 7. 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 | - |
| Công cụ, dụng cụ | - | - | - | - |
| Chi phí SX, KD dở dang | 158.393.323.028 | - | 298.400.728.143 | - |
| Thành phẩm | 29.163.224.886 | - | 29.239.550.772 | - |
| Hàng hoá | 907.984.314 | - | 772.303.530 | - |
| **Cộng** | **206.375.808.197** | - | **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 kỳ: không có.

- Giá trị hàng tồn kho dùng để thế chấp, cầm cố bảo đảm các khoản nợ phải trả tại thời điểm cuối kỳ: không có.

| 8. Tài sản dở dang dài hạn | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a. **Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn** | - | - | - | - |

| | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| **b. Xây dựng cơ bản dở dang** | **402.940.988.618** | - | **229.155.834.610** | - |
| | **402.940.988.618** | - | **229.155.834.610** | - |
| *+ Chi phí các quyền sử dụng đất đang trong thời gian chuyển đổi mục đích sử dụng và sang tên (*)* | *108.659.100.000* | - | *108.659.100.000* | - |
| *+ Chi phí dự án khai thác đá Mỏ Thiện Tân 10* | *208.507.323.928* | - | *116.481.919.551* | - |
| *+ Chi phí Cụm CN Tân An* | *68.388.942.684* | - | - | - |
| *+ Chi phí xây dựng cơ bản khác* | *17.385.622.006* | - | *4.014.815.059* | - |
| **Tổng Cộng** | **402.940.988.618** | - | **229.155.834.610** | - |

(*) Bao gồm các chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) theo Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ các cá nhân cho Công ty CP ĐTPT Cường Thuận. Các QSDĐ này hầu hết là đất nông nghiệp, hiện công ty đang tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng.

**9. Tài sản cố định hữu hình** (Xem trang 31)

**10. Tài sản cố định thuê tài chính**

| | Máy móc thiết bị | Tổng cộng |
|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | |
| Số dư đầu kỳ | 7.077.396.710 | **7.077.396.710** |
| *Thuê TC trong kỳ* | *16.588.323.723* | **16.588.323.723** |
| *Trả lại TSCĐ Thuê TC* | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 23.665.720.433 | **23.665.720.433** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | |
| Số dư đầu năm | 640.634.786 | **640.634.786** |
| *Khấu hao trong kỳ* | *2.097.009.630* | **2.097.009.630** |
| *Trả lại TSCĐ Thuê TC* | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 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 kỳ | 20.928.076.017 | **20.928.076.017** |

**11. Tài sản cố định vô hình**

| Khoản mục | Quyền sử dụng đất | Quyền thu phí tỉnh lộ 16 | Phần mềm máy vi tính | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | |
| Số dư đầu năm | 16.728.000.000 | 83.670.838.182 | 424.306.414 | **100.823.144.596** |
| *Mua trong kỳ* | | - | - | - |
| *Thanh lý, nhượng bán* | | | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 16.728.000.000 | 83.670.838.182 | 424.306.414 | **100.823.144.596** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | |
| Số dư đầu năm | 2.999.212.104 | 83.670.838.182 | 424.306.414 | **87.094.356.700** |
| *Khấu hao trong kỳ* | *506.909.088* | | - | ***506.909.088*** |
| *Thanh lý, nhượng bán* | | | - | - |
| Số dư cuối kỳ | 3.506.121.192 | 83.670.838.182 | 424.306.414 | **87.601.265.788** |
| **Giá trị còn lại** | | | | |
| Số dư đầu năm | 13.728.787.896 | - | - | **13.728.787.896** |
| Số dư cuối kỳ | 13.221.878.808 | - | - | **13.221.878.808** |

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

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình: không có.

* Thuyết minh số liệu và các giải trình khác: không có.

| **12. Chi phí trả trước** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|
| **a. Chi phí trả trước ngắn hạn** | **2.729.812.930** | **453.630.495** |

| | | |
|---|---|---|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng | 104.942.040 | 62.343.379 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ | 981.132.132 | 102.123.535 |
| Các khoản khác | 1.643.738.758 | 289.163.581 |
| **b. Chi phí trả trước dài hạn** | **34.840.730.601** | **46.258.360.427** |
| Công cụ dụng cụ chờ phân bổ | 52.329.164 | 1.483.661.695 |
| Chi phí sửa chữa TSCĐ | 3.986.073.178 | 11.289.383.677 |
| Chi phí cải tạo nhà máy cống | 20.141.862.648 | 13.933.292.006 |
| Chi phí khai thác các mỏ đá đá | 10.213.961.906 | 12.714.493.748 |
| Các khoản khác | 446.503.705 | 6.837.529.301 |
| **Cộng** | **37.570.543.531** | **46.711.990.922** |

**13. 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 |
| **a. Ngắn hạn** | **173.081.202.516** | **173.081.202.516** | **150.964.001.422** | **150.964.001.422** |
| Nhà cung cấp trong nước | 173.081.202.516 | 173.081.202.516 | 150.964.001.422 | 150.964.001.422 |
| - *Cty CP XD 14-9* | *401.240.813* | *401.240.813* | *401.240.813* | *401.240.813* |
| - *Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI* | *41.574.459.686* | *41.574.459.686* | *46.683.959.462* | *46.683.959.462* |
| - *Công ty CP Công nghệ Tiên Phong* | *1.425.150.273* | *1.425.150.273* | *1.425.150.273* | *1.425.150.273* |
| - *Cty MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO* | *13.535.239.290* | *13.535.239.290* | *13.535.239.290* | *13.535.239.290* |
| *Tổng cty CP Phát triển KCN* | *8.014.233.331* | *8.014.233.331* | *3.738.303.698* | *3.738.303.698* |
| - *Nhà cung cấp trong nước khác* | *108.130.879.123* | *108.130.879.123* | *85.180.107.886* | *85.180.107.886* |
| **Cộng** | **173.081.202.516** | **173.081.202.516** | **150.964.001.422** | **150.964.001.422** |

| **b. Phải trả người bán là các bên liên quan** | 31/12/2025 | | 01/01/2025 | |
|---|---|---|---|---|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| - *Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI* | *41.574.459.686* | *41.574.459.686* | *46.683.959.462* | *46.683.959.462* |
| **Cộng** | **41.574.459.686** | **41.574.459.686** | **46.683.959.462** | **46.683.959.462** |

**14. Người mua trả tiền trước**

| | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | **84.644.130.397** | **96.715.011.535** |
| - *Ban QLDA huyện Nhơn Trạch (Ban 06)* | *28.714.529.626* | *2.937.931.000* |
| - *Tổng Công ty XD Trường Sơn* | *20.904.417.900* | *73.308.022.502* |
| - *Cty CP Đầu tư Đồng Thuận* | *1.634.692.614* | *2.182.492.460* |
| - *Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang* | *3.551.367.844* | *5.739.481.169* |
| - *Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI* | *198.712.100* | *1.478.157.520* |
| - *Công ty CP Đăng kiểm Cơ giới Cường Thuận CTI* | *2.843.934.913* | *2.643.934.913* |
| - *Khách hàng khác* | *26.796.475.400* | *8.424.991.971* |
| **b. Dài hạn** | - | **15.994.062.300** |
| *Tổng Công ty XD Trường Sơn* | | *15.994.062.300* |
| Khách hàng khác | | |
| **Cộng** | **84.644.130.397** | **112.709.073.835** |
| **b. Người mua trả tiền trước là các bên liên quan** | | |
| - *Cty CP Đầu tư Đồng Thuận* | *1.634.692.614* | *2.182.492.460* |
| - *Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang* | *3.551.367.844* | *5.739.481.169* |
| - *Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI* | *198.712.100* | *1.478.157.520* |
| - *Công ty CP Đăng kiểm Cơ giới Cường Thuận CTI* | *2.843.934.913* | *2.643.934.913* |
| **Cộng** | **8.228.707.471** | **12.044.066.062** |

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*QUÝ IV NĂM 2025* *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

| Phải nộp | 01/01/2025 | Số phải nộp trong năm | Số đã thực nộp trong năm | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng | 1.384.507.928 | 10.550.315.253 | 9.414.250.741 | 2.520.572.440 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 453.423.492 | 413.203.785 | 448.357.318 | 418.269.959 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 567.443.040 | 3.725.326.004 | 3.729.715.432 | 563.053.612 |
| Thuế nhà đất và tiền thuê đất | - | | - | - |
| Các loại thuế khác | - | 4.000.000 | 4.000.000 | - |
| **Cộng** | **2.405.374.460** | **14.692.845.042** | **13.596.323.491** | **3.501.896.011** |

| b. Phải thu | 01/01/2025 | Số cấn trừ trong năm | Số phát sinh trong năm | 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|
| Thuế giá trị gia tăng tạm nộp | | | - | - |
| Thuế TNDN tạm nộp | 1.809.905.196 | 6.463.427.168 | 5.630.154.766 | 976.632.794 |
| Thuế thu nhập cá nhân | | | - | - |
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | | | | - |
| **Cộng** | **1.809.905.196** | **6.463.427.168** | **5.630.154.766** | **976.632.794** |

| 16. Chi phí phải trả | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **Ngắn hạn** | **372.787.200** | **6.441.270.896** |
| Chi phí trích trước lãi vay | 372.787.200 | 3.286.199.286 |
| Chi phí trích trước khác( các công trình.. ) | - | 3.155.071.610 |
| **Cộng** | **372.787.200** | **6.441.270.896** |

| 17. Phải trả khác | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **a. Ngắn hạn** | **17.566.438.070** | **10.933.206.282** |
| Kinh phí công đoàn | 700.929.071 | 571.926.678 |
| Bảo hiểm xã hội | - | 484.925.092 |
| Bảo hiểm y tế | 992.432 | 91.703.810 |
| Bảo hiểm thất nghiệp | 7.361.933 | 47.979.047 |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả | 19.800.000 | 19.800.000 |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác | 16.837.354.634 | 9.716.871.655 |
| *Trong đó:* | | |
| *+ Thu hộ tiền Thu phí của Công ty An Thuận Phát* | *104.416.000* | *464.488.000* |
| *+Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI* | *844.995.902* | *844.995.902* |
| *+ Công ty CP Đăng kiểm cơ giới Cường Thuận CTI* | *4.400.000.000* | *3.400.000.000* |
| *+ Trung tâm phát triển quỹ đất H.Vĩnh Cửu* | *1.699.148.000* | - |
| *+ Các khoản phải trả khác* | *9.788.794.732* | *5.007.387.753* |
| **Cộng** | **17.566.438.070** | **10.933.206.282** |
| **b. Dài hạn** | - | - |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | - | - |
| **Cộng** | **17.566.438.070** | **10.933.206.282** |

| 17. Phải trả khác (tiếp theo) | 31/12/2025 | 01/01/2025 |
|---|---|---|
| **c. Phải trả khác là các bên liên quan** | | |
| Cty CP Đầu tư An Thuận Phát | 104.416.000 | 464.488.000 |
| Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI | 844.995.902 | 844.995.902 |
| Công ty CP Đăng kiểm cơ giới Cường Thuận CTI | 4.400.000.000 | 3.400.000.000 |
| **Cộng** | **5.349.411.902** | **4.709.483.902** |

| 18. 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** | **119.714.369.098** | **117.214.369.098** | **157.614.156.339** | **157.614.156.339** |
| - Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch | 117.214.369.098 | 117.214.369.098 | 142.062.537.323 | 142.062.537.323 |
| - Vay dài hạn ngân hàng đến hạn trả: | | | | |
| Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch | | | 3.428.400.000 | 3.428.400.000 |
| Nợ thuê tài chính: Công ty cho thuê Tài chính TNHH MTV NH TMCP Công Thương VN-CN.TPHCM | - | - | 2.123.219.016 | 2.123.219.016 |
| Vay Ngân hàng Đại Dương (MBV) | 2.500.000.000 | | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |

| 18. 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** | **85.249.361.204** | **85.249.361.204** | **91.238.508.453** | **91.238.508.453** |
| Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch | 7.273.956.353 | 7.273.956.353 | 2.050.636.353 | 2.050.636.353 |
| - Vay NH Đại Dương (MBV) | - | - | 2.500.000.000 | 2.500.000.000 |
| - Vay Nhân hàng SHB | 18.318.359.000 | 18.318.359.000 | - | - |
| - Vay Nhân hàng Indovina | 4.438.889.725 | 4.438.889.725 | | |
| - Vay cá nhân khác | 39.496.699.996 | 39.496.699.996 | 82.618.368.996 | 82.618.368.996 |
| - Công ty cho thuê tài chính | 15.721.456.130 | 15.721.456.130 | 4.069.503.104 | 4.069.503.104 |
| **Cộng** | **204.963.730.302** | **202.463.730.302** | **248.852.664.792** | **248.852.664.792** |

**18. Thuyết minh các khoản vay ngân hàng**

***(1) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng Công thương Nhơn Trạch (Vietinbank)***

*Vay ngắn hạn NH Công Thương Nhơn Trạch theo hợp đồng cho vay hạn mức số 18/2020-HĐCVHM/NHCT681-CTI, ngày 09/12/2020, hạn mức tín dụng 180 tỷ đồng, hạn mức tín dụng này bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi phụ lục Hợp đồng tín dụng nếu có, với thời hạn cho vay cụ thể mỗi lần giải ngân tối đa 09 tháng. Lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 3,5%/năm. Biện pháp bảo đảm là các tài sản thế chấp được qui định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa công ty CP ĐTPT Cường Thuận IDICO và Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch.*

*Vay dài hạn NH Công Thương Nhơn Trạch theo hợp đồng cho vay số 1711/2021-HĐCVT, L/NHCT681-CTI, ngày 17/11/2021, hạn mức 13,222 tỷ đồng, thời hạn 5 năm, lãi suất 2 năm đầu 9%, những năm sau biên độ 3,5%*

***(2) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng SHB - chi nhánh Đồng Nai***

*Vay dài hạn NH TMCP Ngân hàng SHB - chi nhánh Đồng Nai theo hợp đồng tín dụng số 0123/2025/SHB130400, ngày 15/05/25, với số tiền vay 6,06 tỷ đồng; số 0135/2025/SHB130400, ngày 30/05/25, với số tiền vay 3,591 tỷ; số 0141/2025/SHB130400, ngày 05/06/25, với số tiền vay 1,911 tỷ đồng, với thời hạn cho vay 60 tháng kể từ ngày ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất cho vay bằng 7,5%/năm cho 12 tháng đầu, biên độ 3,35%/năm. Tài sản đảm bảo là 4 xe ben, 3 xe đầu kéo+mooc, 2 xe lu rung, xe mới 100%.*

***(3) Thuyết minh khoản vay Ngân hàng Đại Dương (MBV)***

*Vay dài hạn NH Đại Dương theo hợp đồng số 0002/2021/HĐCV/OCEANBANK ngày 29/01/2021 thời gian vay 5 năm, Lãi suất cho vay 9,4%/năm; Vay ngắn hạn 9 tháng,hạn mức 30 tỷ đồng: Hợp đồng số 0013/2024 ngày 18/09/2024, lãi suất theo từng lần nhận nợ.*

***(4) Thuyết minh các khoản nợ thuê tài chính***

Công ty cho thuê tài chính quốc tế Chailease

| Số hợp đồng | Ngày thuê | Ngày đáo hạn | Lãi suất |
|---|---|---|---|
| Số C240607603 | 11/07/2024 | 44 tháng (05/03/2028) | Lãi suất 6,59% trong 12 tháng đầu kể từ khi giải ngân, 6,5% 12 tháng tiếp theo và điều chỉnh sau đó theo biên độ 3,8%. |

| **19. Dự phòng phải trả** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|
| **Dài hạn** | **16.464.844.254** | **15.608.273.959** |
| Dự phòng phải trả khác (ký quỹ, cải tạo phục hồi môi trường) | 16.464.844.254 | 15.608.273.959 |
| **Cộng** | **16.464.844.254** | **15.608.273.959** |

**20. Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu** (Xem trang 32)

| **b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu** | **Tỷ lệ vốn góp** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|---|
| Vốn góp của Tổng công ty IDICO | 1,11% | 7.000.000.000 | 7.000.000.000 |
| Vốn góp của các nhà đầu tư khác | 98,89% | 622.999.970.000 | 622.999.970.000 |
| **Cộng** | **100,00%** | **629.999.970.000** | **629.999.970.000** |

| **c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|
| 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 | - | - |

| **d. Cổ phiếu** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|
| 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 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *62.999.997* | *62.999.997* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại | - | 8.200.000 |
| *Cổ phiếu phổ thông* | - | *8.200.000* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 62.999.997 | 54.799.997 |
| *Cổ phiếu phổ thông (trong đó tái phát hành cổ phiếu quỹ 8.200.000 CP)* | *62.999.997* | *54.799.997* |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | - |
| *Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.* | *10.000* | *10.000* |

| **e. Các quỹ của doanh nghiệp** | **31/12/2025** | **01/01/2025** |
|---|---|---|
| Quỹ đầu tư phát triển | 42.192.357.881 | 42.192.357.881 |
| Nguồn vốn đầu tư XDCB | 11.120.427 | 11.120.427 |
| **Cộng** | **42.203.478.308** | **42.203.478.308** |

* 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 doanh nghiệp.*

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*QUÝ IV NĂM 2025* *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

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

| **1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| **a. Doanh thu** | | |
| Doanh thu bán hàng hóa (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 | 499.781.345.064 |
| Doanh thu DV thu phí hộ | 23.292.081.104 | 20.292.789.804 |
| Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng | 3.008.005.639 | 20.676.611.700 |
| Doanh thu khác | 14.334.448.642 | 7.857.906.704 |
| **Cộng** | **899.559.605.180** | **616.546.595.374** |

| **b. Doanh thu đối với các bên liên quan** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Cty CP Đầu tư Đồng Thuận | 7.846.277.526 | 41.258.663.568 |
| Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | 4.436.517.996 | 24.292.562.864 |
| Cty CP ĐT BOT An Thuận Phát | 4.990.904.630 | 5.110.680.101 |
| Cty CP Đăng kiểm cơ giới Cường Thuận CTI | | 4.319.653.446 |
| Cty CP BOT 319 Cường Thuận CTI | 6.018.380.952 | 8.461.150.980 |
| **Cộng** | **23.292.081.104** | **83.442.710.959** |

| **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Doanh thu thuần bán hàng hóa | 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 | 499.781.345.064 |
| Doanh thu thuần DV thu phí hộ | 23.292.081.104 | 20.292.789.804 |
| Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng | 3.008.005.639 | 20.676.611.700 |
| Doanh thu thuần khác | 14.334.448.642 | 7.857.906.704 |
| **Cộng** | **899.559.605.180** | **616.546.595.374** |

| **3. Giá vốn hàng bán** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Giá vốn bán hàng hóa | 36.912.242.823 | 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 | 438.424.492.233 |
| Giá vốn dịch vụ thu phí hộ | 6.028.335.890 | 6.474.691.125 |
| Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng | 13.990.745.418 | 28.788.975.330 |
| Giá vốn hoạt động khác | 9.629.268.621 | 4.516.523.789 |
| **Cộng** | **786.668.424.602** | **544.552.880.841** |

| **4. Doanh thu hoạt động tài chính** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 4.191.482.847 | 6.307.191.284 |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia | 1.124.000.000 | - |
| **Cộng** | **5.315.482.847** | **6.307.191.284** |

| **5. Chi phí tài chính** | | |
|---|---|---|
| Lãi tiền vay | 21.245.143.584 | 21.442.889.433 |
| Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư | (39.304.611.368) | (4.151.418.747) |
| Chi phí tài chính khác | | 338.636.356 |
| **Cộng** | **(18.059.467.784)** | **17.630.107.042** |

| **6. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| **a. Chi phí bán hàng** | | |
| Chi phí nhân viên | 2.123.339.851 | 2.301.269.768 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 70.909.092 | 70.909.092 |

| | | |
|---|---|---|
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | - | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | | 99.815.961 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | | 916.568.794 |
| Chi phí bằng tiền khác | 2.120.913.590 | 702.727.690 |
| **Cộng** | **4.315.162.533** | **4.091.291.305** |
| **b. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | | |
| Chi phí nhân viên | 26.136.728.585 | 22.326.103.001 |
| Chi phí vật liệu, bao bì | 95.676.018 | 140.165.950 |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 10.156.563 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 1.193.177.805 | 1.485.927.009 |
| Thuế, phí, lệ phí | - | 5.000.000 |
| Dự phòng phải thu khó đòi | - | (564.280.116) |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 4.975.223.773 | 4.300.930.526 |
| Chi phí bằng tiền khác | 9.120.539.287 | 8.941.368.763 |
| **Cộng** | **41.531.502.031** | **36.635.215.133** |

| **7. Thu nhập khác** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Thanh lý, nhượng bán TSCĐ | 18.886.050.996 | 25.000.000 |
| Các khoản thu nhập khác | 345.771.066 | 232.570.662 |
| **Cộng** | **19.231.822.062** | **257.570.662** |

| **8. Chi phí khác** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Chi phí nhượng bán, thanh lý, tháo dỡ | 73.920.955.024 | 319.297.324 |
| Các khoản chi phí khác | 2.575.310.753 | 317.695.576 |
| **Cộng** | **76.496.265.777** | **636.992.900** |

| **9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu | 28.238.208 | 412.864.902.367 |
| Chi phí nhân công | 45.229.659.106 | 89.145.295.380 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định và chi phí trả trước | 20.143.916.794 | 21.479.215.941 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 101.173.331.441 | 53.592.508.879 |
| Chi phí khác bằng tiền | 6.072.677.780 | 16.755.215.229 |
| **Cộng** | **172.647.823.329** | **593.837.137.796** |

| **10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| 1. Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành | 6.428.173.635 | 4.181.570.795 |
| **2. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành** | **6.428.173.635** | **4.181.570.795** |

## VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

| | **Lũy kế đến cuối quý 4/2025** | **Lũy kế đến cuối quý 4/2024** |
|---|---|---|
| **1. Số tiền đi vay thực thu trong năm** | | |
| - Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường | 446.798.050.190 | 499.870.576.912 |
| **2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm** | | |
| - Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường | 534.575.919.170 | 495.989.039.269 |

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. **Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác:** không có.

2. **Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính:** không có

3. **Giao dịch với các bên liên quan**

Các giao dịch trọng yếu và số dư với các bên liên quan trong năm như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ | Tính chất giao dịch | Phát sinh tăng trong kỳ | Số dư cuối kỳ phải thu (phải trả) |
|---|---|---|---|---|
| Cty CP Đầu tư Đồng Thuận | Công ty con | Phải thu từ doanh thu xây dựng, công tác duy tu dự án | | 778.492.964 |
| Cty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang | Công ty con | - Phải thu từ doanh thu xây dựng, công tác duy tu dự án | - | 399.286.620 |
| Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI | Công ty con | - Phải thu từ doanh thu xây dựng, công tác duy tu dự án | - | 4.132.827.540 |

**+ Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc**

| Họ và tên | Chức vụ | Lũy kế đến cuối quý 4/2025 | Lũy kế đến cuối quý 4/2024 |
|---|---|---|---|
| Trần Như Hoàng | Chủ tịch HĐQT | 905.807.556 | 901.121.000 |
| Nguyễn Xuân Quang | Tổng Giám đốc | 874.555.556 | 868.000.000 |
| Nguyễn Văn Khang | Phó TGĐ-TV HĐQT | 55.555.556 | - |
| Phạm Mai Thu | Phó Tổng Giám đốc | 825.435.000 | 874.820.000 |
| Nguyễn Xuân Cường | Phó Tổng Giám đốc | 274.820.789 | 377.920.800 |
| Phạm Thanh Quảng | Phó Tổng Giám đốc | 588.042.000 | 605.224.000 |
| Vũ Mạnh Cường | Phó Tổng Giám đốc | 666.355.962 | 680.000.000 |
| Đới Hùng Cường | Phó Tổng Giám đốc | 623.888.889 | 620.000.000 |
| Nguyễn Hồng Hải | Thành viên HĐQT | 38.888.889 | - |
| Vũ Tiến Dũng | Phó Tổng Giám đốc | 663.333.333 | 590.000.000 |
| **Cộng** | | **5.516.683.530** | **5.517.085.800** |

4. **Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận:**

**4.1 Báo cáo bộ phận chính yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**

**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2025**

Kết quả kinh doanh Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thu phí, bộ phận sản xuất bê tông nhựa nóng, sản xuất cống - gối cống, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, bộ phận kinh doanh xăng dầu và các dịch vụ khác. Công ty 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 | 36.912.242.823 | 2.082.452.361 |
| 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 dịch vụ quản lý và thu phí | 23.292.081.104 | 6.028.335.890 | 17.263.745.214 |
| Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng | 3.008.005.639 | 13.990.745.418 | (10.982.739.779) |
| Bộ phận khác | 14.334.448.642 | 9.629.268.621 | 4.705.180.021 |
| **Cộng** | **899.559.605.180** | **786.668.424.602** | **112.891.180.578** |

**4.1 b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2024**

Kết quả kinh doanh Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh sau: Bộ phận thu phí, bộ phận sản xuất bê tông nhựa nóng, sản xuất cống - gối cống, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, và các dịch vụ khác. Công ty 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 | 499.781.345.064 | 438.424.492.233 | 61.356.852.831 |
| Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí | 20.292.789.804 | 6.474.691.125 | 13.818.098.679 |
| Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng | 20.676.611.700 | 28.788.975.330 | (8.112.363.630) |
| Bộ phận khác | 7.857.906.704 | 4.516.523.789 | 3.341.382.915 |
| **Cộng** | **616.546.595.374** | **544.552.880.841** | **71.993.714.533** |

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

Công ty có xưởng sản xuất và các trạm thu phí tọa lạc trên cùng địa bàn là tỉnh Đồng Nai, hạch toán phụ thuộc, hoạt động sản xuất và kinh doanh sản phẩm dịch vụ chỉ tập trung ở tỉnh Đồng Nai và các tỉnh lân cận. Ban Tổng Giám đốc Công ty 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, Công ty không trình bày thuyết minh báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

**5. Thông tin về hoạt động liên tục:** Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

*Đồng Nai, ngày 29 tháng 01 năm 2026*

| NGƯỜI LẬP BIỂU-KẾ TOÁN TRƯỞNG | P.TỔNG GIÁM ĐỐC |
|---|---|
| Bùi Tiến Vương | Nguyễn Văn Khang |

## V.9 Tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị dụng cụ quản lý | Tài sản cố định hữu hình khác | Tổng cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 134.063.818.095 | 201.097.636.983 | 106.855.086.305 | 2.993.263.327 | 78.491.184.570 | **523.500.989.280** |
| *Mua trong năm* | - | *58.701.465.475* | *32.555.759.389* | - | - | **91.257.224.864** |
| *ĐT XDCB h.thành* | - | | - | - | - | - |
| *Tăng khác* | *5.584.734.558* | | | | | **5.584.734.558** |
| *Thanh lý, nhượng bán* | - | | | - | - | - |
| *Giảm khác* | (57.234.826.891) | *(32.528.663.014)* | *(10.107.670.504)* | - | *(15.730.404.236)* | **(115.601.564.645)** |
| Số dư cuối năm/kỳ | 82.413.725.762 | 227.270.439.444 | 129.303.175.190 | 2.993.263.327 | 62.760.780.334 | **504.741.384.057** |
| **Giá trị hao mòn lũy kế** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 30.862.003.711 | 163.926.994.941 | 74.529.102.374 | 2.963.470.927 | 49.958.050.049 | **322.239.622.002** |
| *Khấu hao trong năm* | *5.652.769.912* | *7.857.169.727* | *10.076.383.470* | *29.792.400* | *1.197.923.806* | **24.814.039.315** |
| *Tăng khác* | | | | - | | - |
| *Thanh lý, nhượng bán* | - | - | - | - | | - |
| *Giảm khác* | (8.791.847.895) | *(6.954.584.704)* | *(3.014.048.934)* | | *(3.108.765.181)* | **(21.869.246.714)** |
| Số dư cuối năm/kỳ | 27.722.925.728 | 164.829.579.964 | 81.591.436.910 | 2.993.263.327 | 48.047.208.674 | **325.184.414.603** |
| **Giá trị còn lại** | | | | | | |
| Số dư đầu năm | 103.201.814.384 | 37.170.642.042 | 32.325.983.931 | 29.792.400 | 28.533.134.521 | **201.261.367.278** |
| Số dư cuối năm/kỳ | 54.690.800.034 | 62.440.859.480 | 47.711.738.280 | - | 14.713.571.660 | **179.556.969.454** |

# BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025*

*Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

## V.20 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 | Quỹ đầu tư phát triển | Cổ phiếu quỹ | Nguồn vốn đầu tư XDCB | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Cộng |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Số dư tại ngày 01/01/2025** | **629.999.970.000** | **374.588.200.000** | **42.192.357.881** | (155.036.000.000) | **11.120.427** | **179.689.140.630** | **1.071.444.788.938** |
| Tăng vốn (*) | | | - | - | - | - | - |
| Lợi nhuận | - | - | - | - | - | 26.726.849.295 | 26.726.849.295 |
| Tăng khác | - | 28.243.709.195 | - | | - | | 28.243.709.195 |
| Trích lập quỹ ĐTPT | - | - | - | - | - | - | - |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | | | | | | (770.000.000) | (770.000.000) |
| Chia cổ tức | - | - | - | - | - | - | - |
| Giảm khác | - | - | - | 155.036.000.000 | - | | 155.036.000.000 |
| Trích thù lao HĐQT, BKS, TK | - | - | - | - | - | (704.167.801) | (704.167.801) |
| **Số dư tại ngày 31/12/2025** | **629.999.970.000** | **402.831.909.195** | **42.192.357.881** | **-** | **11.120.427** | **204.941.822.124** | **1.279.977.179.627** |