CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPT CƯỜNG THUẬN IDICO ***CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION*** ---	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence – Freedom - Happiness*** ---
Số/*No:*401 /CBTT-CTI *Vv:Báo cáo tài chính Mẹ đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026/ The Parent Company's Reviewed Financial Statements for the First Half of 2026.*	*Đồng Nai, ngày 29 tháng 08 năm 2026* *Dong Nai, August 29, 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 An Bình, Phường Trấn Biên, Tỉnh Đồng Nai.

Address: 168, An Binh Quarter, 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 đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026

The Parent Company's Reviewed Financial Statements for the First Half of 2026.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/08/2026 tại đường dẫn www.cuongthuan.vn

This information was published on the company's website on August 29, 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/
Attached documents:
- *Báo cáo tài chính Mẹ đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026*
The Parent Company's Reviewed Financial Statements for the First Half of 2026.

CÔNG TY CP ĐT PT CƯỜNG THUẬN IDICO
NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION
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 - TP. 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: 2026.08.29 14:10:24 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
An independent member firm of Moore Global Network Limited

MỤC LỤC

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 03
2. BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	04 - 05
3. BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 08
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	09
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	10 - 11
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ	12 - 69

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được soát xét cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO.

1. Thông tin chung về Công ty

Thành lập

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600459834, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 9 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ mười lăm (15) ngày 15 tháng 7 năm 2026 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính công ty.

Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty

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

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

2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong kỳ của Công ty được trình bày trong các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm.

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

Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ gồm có:

Hội đồng Quản trị

Ông	Trần Như Hoàng	Chủ tịch
Ông	Nguyễn Xuân Quang	Thành viên
Ông	Nguyễn Văn Khang	Thành viên
Ông	Nguyễn Hồng Hải	Thành viên (độc lập)
Ông	Vũ Mạnh Cường	Thành viên
Ông	Đới Hùng Cường	Thành viên
Ông	Vũ Tiến Dũng	Thành viên

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Đới Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc
Bà	Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông	Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ như sau:

Ông	Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Quang đã ủy quyền cho Ông Nguyễn Văn Khang ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 theo Giấy ủy quyền số 02/QĐ-CTC ngày 23 tháng 01 năm 2026.

4. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Moore AISC ("Moore AISC") được chỉ định là kiểm toán viên cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026.

5. Cam kết của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính riêng giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi cơ sở này không còn thích hợp.
- Công bố danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

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

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống kế toán phù hợp nhằm phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty và làm cơ sở lập báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ tài sản và thiết lập các kiểm soát cần thiết nhằm phòng ngừa và phát hiện gian lận hoặc sai sót. Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng, tại thời điểm lập báo cáo, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính liên quan đến Ban Tổng Giám đốc, Ban Giám đốc các đơn vị thành viên hoặc các cá nhân giữ vai trò quan trọng trong hệ thống kiểm soát nội bộ.

6. Phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng của Công ty nên đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của toàn Tập đoàn.

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 3600435834 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO P. TRẤN BIÊN - T. ĐỒNG NAI

.....

Trần Như Hoàng
Chủ tịch Hội đồng quản trị

MOORE AISC

MOORE AISC Auditing and Informatics Services Company Limited
389A Dien Bien Phu Street, Ban Co Ward
Ho Chi Minh City,
Viet Nam
T (8428) 3832 9129
F (8428) 3834 2957
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0626255-SXR/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

KÍNH GỬI: QUÝ CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO** (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 28 tháng 8 năm 2026, từ trang 6 đến trang 69, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

MOORE AISC

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO** tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

TP. HCM, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

M.S.D.N: 0300513041 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ TIN HỌC MOORE AISC
P. BÀN CỜ - TP. HỒ CHÍ MINH

Phạm Văn Vinh
Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0112-2023-005-1

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**611.317.167.612**	**528.620.201.075**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**26.735.085.170**	**14.389.025.502**
1. Tiền	111		26.735.085.170	14.389.025.502
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**146.335.955.895**	**157.724.693.920**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		146.335.955.895	157.724.693.920
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**294.406.163.602**	**132.576.033.958**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	86.132.897.786	82.566.671.070
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	102.068.874.442	17.223.641.576
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	124.442.804.243	50.425.944.415
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(18.580.768.668)	(17.640.223.103)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	137	V.7	342.355.799	-
IV. Hàng tồn kho	**140**	**V.8**	**134.711.161.676**	**206.375.015.324**
1. Hàng tồn kho	141		134.711.161.676	206.375.015.324
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		**-**	**-**
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.128.801.269**	**17.555.432.371**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	8.088.016.168	16.605.560.489
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		161.794.895	154.503.801
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.17b	878.990.206	795.368.081

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**1.425.296.630.651**	**1.254.033.781.132**
I. Các khoản phải thu dài hạn	**210**		**11.919.241.007**	**11.628.641.318**
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.5b	11.919.241.007	11.628.641.318
II. Tài sản cố định	**220**		**139.095.920.607**	**137.937.626.125**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	120.460.473.684	103.787.671.300
Nguyên giá	*222*		*433.419.686.781*	*405.073.803.967*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(312.959.213.097)*	*(301.286.132.667)*
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	18.635.446.923	20.928.076.017
Nguyên giá	*225*		*23.665.720.433*	*23.665.720.433*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*226*		*(5.030.273.510)*	*(2.737.644.416)*
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	-	13.221.878.808
Nguyên giá	*228*		*424.306.414*	*100.823.144.596*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(424.306.414)*	*(87.601.265.788)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**	**V.13**	**12.968.424.264**	-
Nguyên giá	241		16.728.000.000	-
Giá trị hao mòn luỹ kế	242		(3.759.575.736)	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.14**	**626.776.271.938**	**463.547.755.930**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		626.776.271.938	463.547.755.930
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**	**V.2**	**605.757.462.339**	**604.792.410.042**
1. Đầu tư vào công ty con	261		668.420.000.000	668.420.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(62.662.537.661)	(63.627.589.958)
VII Tài sản dài hạn khác	**270**		**28.779.310.496**	**36.127.347.717**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	28.779.310.496	36.127.347.717
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.13	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**2.036.613.798.263**	**1.782.653.982.207**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**725.679.713.629**	**503.038.805.589**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**511.946.595.273**	**409.046.863.528**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	174.163.414.735	166.359.727.313
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.16	91.900.185.967	84.599.489.597
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		19.800.000	19.800.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.17a	1.590.131.692	3.303.202.869
5. Phải trả người lao động	315		10.412.210.884	15.285.639.814
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18	34.136.144.930	562.787.200
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.19	131.658.252	150.029.172
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	6.392.416.160	5.858.417.528
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	192.887.595.115	131.836.632.495
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.23	313.037.538	1.071.137.540
II. Nợ dài hạn	**330**		**213.733.118.356**	**93.991.942.061**
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b	4.400.000.000	4.400.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	192.275.518.058	73.127.097.807
3. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22	17.057.600.298	16.464.844.254
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.24**	**1.310.934.084.634**	**1.279.615.176.618**
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*
2. Thặng dư vốn	412		402.831.909.195	402.831.909.195
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.120.427	11.120.427
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		42.192.357.881	42.192.357.881
5. Lợi nhuận sau thuế ("LNST") chưa phân phối	420		235.898.727.131	204.579.819.115
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*200.661.819.115*	*178.219.140.630*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*35.236.908.016*	*26.360.678.485*
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**2.036.613.798.263**	**1.782.653.982.207**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		435.743.550.788	347.526.974.625
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	**10**	**VI.1**	**435.743.550.788**	**347.526.974.625**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	390.029.973.416	299.413.016.650
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**45.713.577.372**	**48.113.957.975**
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	25.377.983.775	4.858.393.855
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	9.194.248.611	(9.234.298.928)
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*10.159.300.908*	*12.054.105.098*
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.983.000.338	2.360.372.981
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	19.581.147.298	19.515.526.497
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ 22 - (23 + 25 + 26))	**30**		**40.333.164.900**	**40.330.751.280**
12. Thu nhập khác	31	VI.7	15.251.628	259.278.093
13. Chi phí khác	32	VI.8	2.587.441.014	29.846.387.246
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(2.572.189.386)**	**(29.587.109.153)**
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**37.760.975.514**	**10.743.642.127**
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	2.524.067.498	2.044.444.933
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**35.236.908.016**	**8.699.197.194**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	**01**		**37.760.975.514**	**10.743.642.127**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		15.727.283.114	11.217.625.362
Các khoản dự phòng	03	VI.4, 6	(24.506.732)	(20.129.971.100)
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, tài chính	05		(22.938.465.057)	22.470.124.315
Chi phí đi vay	06	VI.4	10.159.300.908	12.054.105.098
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**40.684.587.747**	**36.355.525.802**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(152.487.185.638)	(451.053.564)
Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		4.646.919.545	(18.459.088.598)
Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		39.515.561.355	(39.771.334.714)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		15.865.581.542	5.933.542.553
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(9.921.491.139)	(14.834.105.299)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.17	(2.820.866.440)	(2.600.142.668)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.021.100.001)	(5.038.912.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**(66.537.993.029)**	**(38.865.568.488)**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(135.479.314.723)	(98.303.468.007)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		159.090.908	54.794.377
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(6.500.000.000)	(2.300.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		17.904.893.641	3.869.987.611
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		22.600.000.000	1.477.590.520
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(101.315.330.174)**	**(95.201.095.499)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	183.279.709.195
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	IX.1	355.437.778.411	247.574.088.827
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	IX.2	(173.389.480.915)	(247.009.124.605)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	IX.2	(1.848.914.625)	(1.222.459.433)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**180.199.382.871**	**182.622.213.984**
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (20+ 30 + 40)	**50**		**12.346.059.668**	**48.555.549.997**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**14.389.025.502**	**8.355.074.538**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	**70**	**V.1**	**26.735.085.170**	**56.910.624.535**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Thông tin về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600459834, đăng ký lần đầu ngày 19 tháng 9 năm 2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp và thay đổi lần thứ mười lăm (15) ngày 15 tháng 7 năm 2026 về việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính công ty.

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

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

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

2. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam.

3. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng, sản xuất công nghiệp, thương mại.

4. Ngành nghề kinh doanh chính

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.

5. 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.

Thời gian hoạt động của dự án căn cứ vào phương án hoạt động kinh doanh của Công ty.

6. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính

Công ty đã tạm ngừng khai thác tại mỏ đá Xuân Hòa từ ngày 25/11/2025 và tiếp tục hoạt động gia công, chế biến đá kể từ tháng 7/2026. Việc tạm ngừng hoạt động khai thác mỏ đá nêu trên có ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty trong kỳ.

7. Số người lao động tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động đến ngày 30 tháng 6 năm 2026: 381 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 414 nhân viên).

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có sáu (06) công ty con sở hữu trực tiếp được hợp nhất toàn bộ *(xem thuyết minh chi tiết trang 58-59)*.

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

Tại ngày 30/06/2026, Công ty có hai (02) đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân độc lập như sau:

Tên đơn vị và hoạt động chính tại ngày 30/06/2026	Địa chỉ
1. Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO (*) Hoạt động chính: Kinh doanh xăng, dầu.	Km 4+100 đường Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
2. Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường - Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO (**) Hoạt động chính: Kinh doanh dịch vụ du lịch.	Số 1B, đường Tôn Đức Thắng, tổ 3B, KP 8, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

(*) Trong kỳ, Công ty tạm ngừng hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO kể từ ngày 11/04/2026 do Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 149/GCNĐĐK-SCT cấp ngày 10/04/2025 hết hiệu lực. Đến ngày 20/07/2026, Công ty đã hoàn tất thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận cửa hàng đủ điều kiện bán lẻ xăng dầu số 161/GCNĐĐK-SCT, có giá trị đến hết ngày 20/07/2031.

(**) Chi nhánh đã đăng ký tạm ngưng hoạt động theo Giấy xác nhận về việc chi nhánh đăng ký tạm ngừng kinh doanh số 41839/24 ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai. Các hoạt động sản xuất kinh doanh tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường được Công ty Cổ phần Đầu tư Phát Triển Cường Thuận IDICO (CTI) trực tiếp điều hành quản lý. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty đã ngừng hoạt động kinh doanh du lịch và đang trong quá trình xử lý các tài sản về hiện trạng theo quy định của cơ quan Nhà nước.

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

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Công ty đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ chế độ kế toán theo Thông tư 200/2014/TT-BTC sang Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026. Các số liệu so sánh của kỳ trước đã được điều chỉnh lại để phản ánh các thay đổi nêu trên nhằm đảm bảo tính nhất quán và khả năng so sánh giữa các kỳ được trình bày tại thuyết minh X.5. Thông tin so sánh.

10. Áp dụng cơ sở hoạt động liên tục trong việc lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở giả định Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Công ty trên cơ sở các thông tin hiện có tại ngày kết thúc kỳ kế toán và kết luận rằng việc áp dụng cơ sở hoạt động liên tục là phù hợp. Ban Tổng Giám đốc không nhận thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu nào có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

1. Niên độ kế toán

Năm tài chính 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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính và các quy định có liên quan 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 cam kết rằng Báo cáo tài chính đã được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp luật có liên quan. Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN ÁP DỤNG

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

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

Các khoản tiền được ghi nhận theo giá trị thực tế; các khoản có gốc ngoại tệ được quy đổi và đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế theo quy định hiện hành.

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

2.1. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản cho vay. Các khoản đầu tư này không bao gồm các công cụ tài chính nắm giữ cho mục đích kinh doanh. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản đầu tư được phân loại là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại đến ngày đáo hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ghi nhận ban đầu theo giá gốc (giá mua và chi phí giao dịch). Sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc, các khoản đầu tư được điều chỉnh thông qua việc ghi nhận tiền lãi trong thời gian nắm giữ khoản đầu tư.

Doanh thu lãi được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo nguyên tắc dồn tích dựa trên thời gian nắm giữ và lãi suất thực tế.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, nếu có dấu hiệu hoặc bằng chứng cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của doanh nghiệp có khả năng không thu hồi được, Công ty thực hiện trích lập dự phòng tổn thất theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và trình bày trên tài khoản dự phòng tổn thất tài sản.

2.2. Đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con phản ánh giá trị các khoản đầu tư trực tiếp tại các đơn vị có tư cách pháp nhân và hạch toán độc lập mà Công ty nắm quyền kiểm soát. Quyền này được xác lập khi Công ty sở hữu trên 50% quyền biểu quyết hoặc có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của bên nhận đầu tư đó. Việc xác định quyền kiểm soát dựa trên bản chất thực tế của mối quan hệ, một khoản đầu tư vẫn được phân loại là công ty con dù tỷ lệ sở hữu dưới 50% nếu Công ty nắm quyền chi phối thực tế, và ngược lại.

Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch. 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. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh trước thời điểm mua khoản đầu tư được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận phát sinh sau thời điểm mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Đối với cổ tức nhận bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm và không ghi nhận giá trị.

Việc xác định quyền kiểm soát và ảnh hưởng đáng kể được thực hiện trên cơ sở bản chất giao dịch tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và không bị ảnh hưởng bởi kế hoạch thanh lý trong tương lai. Trường hợp quyền này bị hạn chế bởi các yếu tố pháp lý hoặc điều hành, Công ty đánh giá theo thực tế để phân loại khoản đầu tư. Khi không còn quyền kiểm soát hoặc ảnh hưởng đáng kể, khoản đầu tư được ghi giảm; chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ được ghi nhận vào kết quả tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, Công ty đánh giá khả năng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con trên cơ sở các bằng chứng khách quan và thông tin hiện có, bao gồm tình hình lỗ lũy kế, suy giảm giá trị tài sản hoặc khả năng thu hồi vốn của đơn vị được đầu tư. Dự phòng được trích lập khi giá trị có thể thu hồi của khoản đầu tư thấp hơn giá trị ghi sổ. Giá trị có thể thu hồi được xác định trên cơ sở giá trị hợp lý (nếu xác định được) hoặc giá trị tài sản thuần của đơn vị được đầu tư (được xác định trên cơ sở tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và khả năng tạo dòng tiền trong tương lai của đơn vị nhận đầu tư). Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và được hoàn nhập khi nguyên nhân dẫn đến việc trích lập không còn.

Việc trích lập dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư vào công ty con được thực hiện căn cứ vào Báo cáo tài chính hợp nhất của doanh nghiệp được đầu tư. Trường hợp đơn vị được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con, việc trích lập dự phòng được căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của doanh nghiệp được đầu tư.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền thu tiền hoặc lợi ích kinh tế của Công ty từ các đối tượng phát sinh từ các giao dịch đã thực hiện. Khoản phải thu được xác định theo giá trị gốc, theo dõi chi tiết theo đối tượng và kỳ hạn. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu được trình bày theo giá trị gốc sau khi trừ đi dự phòng phải thu khó đòi (nếu có) đã trích lập.

Các khoản phải thu được phân loại thành ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào bản chất khoản phải thu và thời gian thu hồi dự kiến không quá hoặc trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán.

Các khoản phải thu của Công ty bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, tài sản cố định, cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với khách hàng, trong đó quyền thu tiền chỉ phụ thuộc vào yếu tố thời gian.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu (tiếp theo)

Phải thu khác bao gồm các khoản phải thu phát sinh ngoài hoạt động bán hàng, cung cấp dịch vụ và quan hệ nội bộ, như khoản cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền, tiền lãi cho vay, các khoản chi hộ, thu hộ và các khoản phải thu khác theo quy định. Đối với các khoản phải thu khác có giá trị trọng yếu, Công ty thực hiện theo dõi và thuyết minh chi tiết về bản chất giao dịch, giá trị, thời gian phát sinh, thời hạn hoàn trả/thu hồi, tình trạng quá hạn (nếu có) và các điều khoản liên quan theo quy định hiện hành.

Dự phòng phải thu khó đòi: Công ty đánh giá khả năng thu hồi các khoản phải thu dựa trên các bằng chứng khách quan như: tình trạng nợ quá hạn, năng lực tài chính của khách nợ và các dấu hiệu suy giảm khả năng thanh toán khác. Dự phòng được trích lập đối với các khoản nợ quá hạn hoặc nợ chưa đến hạn nhưng có bằng chứng cho thấy có thể không thu hồi được một phần hoặc toàn bộ giá trị. Mức trích lập được xác định căn cứ vào thời gian quá hạn hoặc mức tổn thất không thu hồi được ước tính đối với từng khoản phải thu theo quy định hiện hành. Khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ. Việc hoàn nhập được thực hiện khi số dự phòng cần lập thấp hơn số dư dự phòng hiện có trên sổ kế toán.

Xóa nợ: Đối với các khoản phải thu khó đòi đã áp dụng các biện pháp thu hồi nhưng không có khả năng thu hồi, Công ty thực hiện xử lý được xử lý thông qua xóa nợ khi không còn khả năng thu hồi sau khi Công ty đã thực hiện đầy đủ các biện pháp thu hồi. Các khoản nợ đã xử lý tiếp tục được theo dõi trong hệ thống quản trị của Công ty và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các khoản thu hồi được sau khi xử lý nợ được ghi nhận vào thu nhập khác trong kỳ.

4. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm các tài sản được mua vào để sản xuất hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường, bao gồm: nguyên liệu, vật liệu, sản phẩm dở dang, sản phẩm, hàng hóa.

Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến, các khoản thuế không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp khác để đưa hàng tồn kho đến địa điểm và trạng thái hiện tại, sau khi trừ các khoản giảm giá và chiết khấu. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, hàng tồn kho được trình bày theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Nguyên liệu, vật liệu: được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp phát sinh để đưa vật tư về đến kho. Đối với nguyên liệu, vật liệu tự chế biến hoặc thuê ngoài gia công, giá gốc bao gồm chi phí thực tế phát sinh liên quan đến quá trình chế biến hoặc gia công.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan.

Sản phẩm: bao gồm chi phí nguyên vật liệu, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan tiếp được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng công trình.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, riêng đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và thành phẩm là công trình xuất kho theo phương pháp thực tế đích danh. Phương pháp này được áp dụng nhất quán giữa các kỳ kế toán.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên, theo đó các nghiệp vụ nhập, xuất và tồn kho được phản ánh thường xuyên, liên tục trên sổ kế toán.

Tiêu thức phân bổ nguyên liệu, vật liệu: Chi phí nguyên vật liệu được phân bổ cho các đối tượng chịu chi phí trên cơ sở tiêu thức phù hợp, như định mức tiêu hao, sản lượng sản phẩm hoặc các tiêu thức hợp lý khác, đảm bảo phản ánh đúng bản chất chi phí.

5. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

5.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, thỏa mãn đồng thời các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành, bao gồm: chắc chắn thu được lợi ích kinh tế trong tương lai, nguyên giá được xác định một cách đáng tin cậy, có thời gian sử dụng trên 1 năm và có đủ tiêu chuẩn giá trị theo quy định hiện hành.

TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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 TSCĐ 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.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ hữu hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ hữu hình mua sắm bao gồm giá mua sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá, các khoản thuế phát sinh khi mua TSCĐ không được hoàn lại và các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để nó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp như chi phí chuẩn bị mặt bằng, chi phí vận chuyển, bốc xếp, lắp đặt, chạy thử và các chi phí liên quan khác. Đối với tài sản là bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất được xác định và ghi nhận riêng biệt theo quy định của pháp luật.

Trường hợp tài sản cố định được mua kèm sản phẩm, thiết bị, phụ tùng thay thế hoặc các tài sản khác, doanh nghiệp xác định nguyên giá của tài sản cố định chính và các tài sản được nhận kèm trên cơ sở phân bổ tổng giá mua theo giá trị hợp lý tương ứng của từng tài sản tại ngày mua hoặc ghi nhận riêng các tài sản được nhận kèm theo giá trị hợp lý và loại trừ giá trị này khỏi giá mua để xác định nguyên giá của tài sản cố định chính, tùy theo phương pháp phản ánh phù hợp với bản chất của giao dịch và được áp dụng nhất quán.

Trường hợp tài sản được nhận kèm là thiết bị, phụ tùng thay thế chuyên dùng chỉ có thể sử dụng cùng với tài sản cố định chính và không có giá trị sử dụng độc lập sau khi tài sản cố định chính được thanh lý, nhượng bán hoặc hết thời gian sử dụng, doanh nghiệp không ghi nhận riêng các tài sản này mà theo dõi chi tiết về số lượng, chủng loại và trình bày trên Thuyết minh Báo cáo tài chính theo quy định.

Nguyên giá TSCĐ hữu hình tự xây dựng hoặc tự sản xuất bao gồm giá trị quyết toán công trình hoặc giá thành thực tế cộng với các chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng; lệ phí trước bạ (nếu có) và chi phí đi vay liên quan trực tiếp được vốn hóa theo quy định hiện hành. Trường hợp tài sản đã đưa vào sử dụng nhưng chưa quyết toán, nguyên giá được ghi nhận theo giá tạm tính và điều chỉnh sau khi quyết toán. Các khoản lãi nội bộ và các chi phí không hợp lý hoặc vượt mức bình thường không được tính vào nguyên giá.

5.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Công ty nắm giữ để sử dụng trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ hoặc cho thuê, thỏa mãn các tiêu chuẩn ghi nhận theo quy định hiện hành.

TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của TSCĐ vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được TSCĐ vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của doanh nghiệp. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai và được xác định một cách đáng tin cậy được vốn hóa vào nguyên giá.

Khi ghi giảm tài sản cố định vô hình do bán hoặc thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ; phần chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị còn lại được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

Tùy thuộc vào nguồn hình thành, nguyên giá TSCĐ vô hình được xác định như sau:

Nguyên giá TSCĐ 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 có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty;

Nguyên giá TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất thì nguyên giá TSCĐ là số tiền Công ty đã trả để có được quyền sử dụng đất hợp pháp (gồm chi phí đã trả cho tổ chức, cá nhân chuyển nhượng; chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,...) hoặc theo thỏa thuận của các bên góp vốn. Việc xác định TSCĐ vô hình là quyền sử dụng đất tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;

Nguyên giá TSCĐ 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 Công ty 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.

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

5.3. Nguyên tắc kế toán TSCĐ thuê tài chính

Thuê tài chính là thuê tài sản mà bên cho thuê có sự chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên thuê. Quyền sở hữu tài sản có thể chuyển giao vào cuối thời hạn thuê.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản thuê hoặc giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu, tùy theo giá trị nào thấp hơn, cộng với các chi phí trực tiếp ban đầu liên quan đến giao dịch thuê. Trường hợp thuế GTGT đầu vào được khấu trừ, giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê không bao gồm thuế GTGT. Giá trị hiện tại này được xác định theo lãi suất ngầm định của hợp đồng thuê hoặc lãi suất biên đi vay của bên thuê.

5.4. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư ("BĐSĐT")

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do Công ty nắm giữ nhằm mục đích cho thuê không sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý hoặc để bán trong kỳ kinh doanh thông thường.

BĐSĐT được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá, bao gồm toàn bộ chi phí thực tế hoặc giá trị hợp lý của tài sản trao đổi để có được tài sản đến thời điểm đưa vào sử dụng. Nguyên giá được xác định tùy theo từng trường hợp: mua (gồm giá mua và chi phí liên quan trực tiếp), tự xây dựng (gồm giá thành thực tế và chi phí liên quan). Các chi phí không cần thiết để đưa tài sản vào trạng thái hoạt động, chi phí phát sinh trước khi tài sản hoạt động bình thường và các chi phí bất thường không được tính vào nguyên giá. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ, trừ khi làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai được ghi tăng nguyên giá tài sản.

5.4. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (tiếp theo)

Việc chuyển đổi giữa BĐSĐT, bất động sản chủ sở hữu sử dụng và hàng tồn kho chỉ được thực hiện khi có thay đổi mục đích sử dụng và không làm thay đổi nguyên giá. BĐSĐT được ghi giảm khi có sự thay đổi mục đích sử dụng, bán, thanh lý hoặc hết thời hạn thuê tài chính và hoàn trả tài sản.

5.5. Nguyên tắc kế toán chi phí đầu tư xây dựng cơ bản ("XDCB") dở dang

Chi phí thực hiện các dự án đầu tư XDCB (bao gồm mua sắm, xây dựng mới, sửa chữa, bảo dưỡng, nâng cấp, cải tạo TSCĐ) và tình hình quyết toán chi phí đầu tư. Đồng thời phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, chờ xử lý của cơ quan nhà nước, các quyền sử dụng đất đang trong quá trình chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

Các hoạt động đầu tư XDCB có thể thực hiện theo phương thức giao thầu hoặc tự thực hiện; Trường hợp tự thực hiện, tài khoản này phản ánh toàn bộ chi phí phát sinh trong quá trình xây lắp, sửa chữa theo quy định của pháp luật hiện hành. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu làm tăng năng lực hoặc kéo dài thời gian sử dụng của TSCĐ được ghi tăng nguyên giá tài sản.

Chỉ các chi phí liên quan trực tiếp và cần thiết cho hoạt động đầu tư XDCB, phát sinh trong quá trình xây dựng tài sản dở dang không bị gián đoạn bất thường, mới được vốn hóa vào giá trị TSCĐ hoặc BĐSĐT. Chi phí đi vay được vốn hóa khi đáp ứng điều kiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Công ty ghi nhận TSCĐ theo giá tạm tính và trích khấu hao, sau đó điều chỉnh theo giá quyết toán được phê duyệt. Trường hợp dự án bị hủy bỏ hoặc phát sinh tổn thất, doanh nghiệp thực hiện thanh lý, thu hồi chi phí; phần chênh lệch được ghi nhận vào chi phí khác hoặc xác định trách nhiệm bồi thường để thu hồi.

5.6. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, BĐSĐT

TSCĐ và BĐSĐT liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh hoặc cho thuê đều phải trích khấu hao theo quy định hiện hành. Chi phí khấu hao được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ; trường hợp tài sản phục vụ hoạt động đầu tư XDCB thì được tính vào chi phí đầu tư XDCB.

Công ty áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ và BĐSĐT theo quy định hiện hành phương pháp đường thẳng phân bổ đều giá trị tài sản trong suốt thời gian sử dụng hữu ích. Thời gian khấu hao được xác định phù hợp với khung quy định của Bộ Tài chính và điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ và BĐSĐT cho thuê như sau:

TSCĐ hữu hình	
Nhà xưởng, vật kiến trúc	*05 - 40 năm*
Máy móc, thiết bị	*03 - 15 năm*
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	*04 - 15 năm*
Thiết bị, dụng cụ quản lý	*04 - 05 năm*
TSCĐ khác	*03 - 40 năm*
TSCĐ vô hình và BĐSĐT	
Quyền sử dụng đất (*)	*33 năm*
Chương trình phần mềm	*03 năm*

(*) Quyền sử dụng đất có thời hạn: khấu hao theo thời gian được phép sử dụng đất.

6. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các khoản chi phí phát sinh phục vụ hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ như chi phí khai thác mỏ đá; chi phí sửa chữa, cải tạo TSCĐ, chi phí xử lý, hoàn nguyên môi trường; công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các khoản chi phí khác không đáp ứng điều kiện ghi nhận là tài sản cố định.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hưởng lợi ước tính của từng khoản chi phí. Thời gian phân bổ được xác định căn cứ vào bản chất chi phí, thời hạn hợp đồng hoặc thời gian sử dụng hữu ích dự kiến như sau:

Công cụ, dụng cụ phân bổ theo thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định phân bổ theo thời gian sử dụng ước tính.

7. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các giao dịch hoặc sự kiện đã xảy ra và việc thanh toán nghĩa vụ này dự kiến làm giảm nguồn lực kinh tế của Công ty. Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi nghĩa vụ có khả năng phát sinh và giá trị có thể được xác định một cách đáng tin cậy.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản nợ phải trả được phân loại là ngắn hạn hoặc dài hạn căn cứ vào thời hạn còn lại của nghĩa vụ thanh toán theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả phải được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp, được thực hiện theo nguyên tắc sau:

Phải trả người bán phản ánh nghĩa vụ thanh toán của Công ty đối với người bán hàng hóa, dịch vụ và các đối tượng liên quan theo hợp đồng. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, bao gồm cả các khoản ứng trước cho người bán. Các khoản chiết khấu và giảm giá (nếu có) được hạch toán riêng theo quy định.

Các khoản phải trả nội bộ phản ánh nghĩa vụ thanh toán giữa Công ty và các đơn vị trực thuộc, chi nhánh hoặc các đơn vị nội bộ theo mô hình tổ chức của Công ty, được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung. Cuối kỳ, các khoản này được đối chiếu và bù trừ với phải thu nội bộ, các chênh lệch được xử lý theo quy định.

Các khoản phải trả khác phản ánh các khoản phải trả, phải nộp không mang tính thương mại thông thường và không phát sinh trực tiếp từ hoạt động mua bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ, bao gồm: các khoản phải nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký quỹ, ký cược; doanh thu chờ phân bổ; các khoản thu hộ và các khoản phải trả, phải nộp khác theo quy định.

8. Phúc lợi người lao động

Phúc lợi người lao động là các khoản tiền lương, tiền công, tiền thưởng, các khoản bảo hiểm bắt buộc và các khoản phúc lợi khác mà Công ty có nghĩa vụ chi trả cho người lao động theo quy định của pháp luật, hợp đồng lao động, thỏa ước lao động tập thể hoặc quy chế của Công ty để đổi lấy dịch vụ mà người lao động đã cung cấp. Các khoản phúc lợi người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ khi người lao động đã cung cấp dịch vụ làm phát sinh nghĩa vụ hiện tại của Công ty. Các khoản chưa thanh toán tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận là khoản phải trả người lao động hoặc các khoản phải trả, phải nộp liên quan theo quy định.

Tiền lương, tiền công và các khoản có tính chất tiền lương phải trả cho người lao động được ghi nhận vào chi phí trong kỳ trên cơ sở thời gian làm việc hoặc khối lượng công việc hoàn thành theo hợp đồng lao động và các quy định có liên quan của Công ty.

Các khoản bảo hiểm bắt buộc, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của pháp luật, được ghi nhận vào chi phí trong kỳ theo quy định của pháp luật và được ghi nhận là khoản phải trả cho đến khi thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền.

8. Phúc lợi người lao động (tiếp theo)

Các khoản khấu trừ vào tiền lương của người lao động theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận được ghi nhận là khoản phải trả hoặc phải nộp đối với các bên có liên quan cho đến khi được thanh toán.

Các khoản tiền thưởng và các khoản phúc lợi khác (nếu có) được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra, có khả năng làm phát sinh dòng tiền chi ra và giá trị của nghĩa vụ được xác định một cách đáng tin cậy.

9. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận công ty có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, bằng tiền hoặc tài sản khác theo nghị quyết, quyết định phân phối lợi nhuận và quy định của pháp luật hiện hành. Khoản phải trả được ghi nhận khi công ty phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông.

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản chi phí thực tế đã phát sinh hoặc chắc chắn sẽ phát sinh liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong kỳ nhưng đến thời điểm lập báo cáo tài chính chưa có đủ chứng từ, chưa thanh toán hoặc chưa đến hạn thanh toán, được ghi nhận trên cơ sở phù hợp giữa doanh thu và chi phí, bảo đảm chi phí được ghi nhận đúng kỳ kế toán phát sinh. Việc trích trước chi phí phải có căn cứ hợp lý, đáng tin cậy và được tính toán phù hợp với chi phí thực tế dự kiến phát sinh.

Chi phí phải trả bao gồm các khoản như: chi phí lãi vay phải trả và các khoản chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp không bao gồm các khoản dự phòng phải trả.

11. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phản ánh các khoản doanh thu doanh nghiệp đã nhận trước nhưng chưa đủ điều kiện ghi nhận ngay vào doanh thu trong kỳ, bao gồm chênh lệch cao hơn giữa giá bán TSCĐ và giá trị còn lại của tài sản trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính cần được phân bổ phù hợp với thời gian hoặc mức độ thực hiện nghĩa vụ liên quan. Không bao gồm các khoản tiền người mua trả trước khi doanh nghiệp chưa cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc các khoản doanh thu chưa thu được tiền.

Các khoản doanh thu chờ phân bổ được ghi nhận ban đầu theo số tiền thực tế nhận được và được phân bổ dần vào doanh thu hoặc thu nhập khác trong các kỳ kế toán phù hợp với nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của công ty phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà công ty có nghĩa vụ thanh toán trong tương lai và có thể ước tính được một cách đáng tin cậy về giá trị nghĩa vụ đó.

Khoản dự phòng phải trả ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện: Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại phát sinh từ sự kiện đã xảy ra; Việc thanh toán nghĩa vụ nợ có khả năng làm giảm sút lợi ích kinh tế; Giá trị nghĩa vụ nợ được ước tính một cách đáng tin cậy.

Khoản dự phòng phải trả được ghi nhận theo giá trị ước tính hợp lý nhất của chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được xem xét, điều chỉnh tại từng kỳ kế toán phù hợp với giá trị ước tính thực tế. Khoản dự phòng chỉ được sử dụng để bù đắp các chi phí liên quan trực tiếp đến nghĩa vụ đã ghi nhận. Công ty không ghi nhận dự phòng đối với các khoản lỗ hoạt động trong tương lai, trừ trường hợp hợp đồng có rủi ro lớn theo quy định.

12. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả (tiếp theo)

Các khoản dự phòng phải trả của Công ty bao gồm:

Dự phòng hoàn nguyên môi trường được ghi nhận đối với nghĩa vụ phục hồi, cải tạo môi trường phát sinh từ hoạt động sản xuất, khai thác hoặc đầu tư của doanh nghiệp theo quy định của pháp luật. Khoản dự phòng được xác định trên cơ sở chi phí ước tính cần thiết để thực hiện nghĩa vụ tại thời điểm lập báo cáo tài chính và được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh hoặc nguyên giá tài sản liên quan tùy theo bản chất của nghĩa vụ.

13. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, nợ thuê tài chính và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty. Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận theo giá trị thực tế các khoản tiền đã nhận và các khoản còn phải thanh toán không bao gồm chi phí đi vay, đồng thời được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay, kỳ hạn vay và đồng tiền vay.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính có thời hạn thanh toán còn lại trên 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản có thời hạn thanh toán còn lại từ 12 tháng trở xuống hoặc Công ty không có quyền vô điều kiện để hoãn việc thanh toán trong ít nhất 12 tháng kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

Đối với các khoản nợ thuê tài chính, giá trị nợ phải trả được ghi nhận theo giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tùy theo giá trị nào thấp hơn.

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

Chi phí đi vay bao gồm lãi vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty như chi phí thu xếp khoản vay, phí bảo lãnh, phí cam kết tín dụng. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh, trừ các khoản chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đáp ứng điều kiện vốn hóa thì được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay được vốn hóa khi Công ty đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Các chi phí cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang đã phát sinh; Chi phí đi vay phát sinh; và Các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đang được tiến hành. Việc vốn hóa chi phí đi vay được tạm ngừng trong các giai đoạn mà quá trình đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang bị gián đoạn không cần thiết. Chi phí đi vay tiếp tục được vốn hóa khi các hoạt động này được tiếp tục triển khai. Việc vốn hóa chi phí đi vay chấm dứt khi về cơ bản các hoạt động cần thiết để chuẩn bị đưa tài sản vào sử dụng hoặc bán đã hoàn thành. Không vốn hóa chi phí vay để đầu tư vào công ty con, liên doanh, liên kết.

Vốn hóa chi phí đi vay đối với các khoản vay chung có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang, chi phí đi vay được vốn hóa được xác định trên cơ sở tỷ lệ vốn hóa áp dụng cho chi phí lũy kế bình quân gia quyền của tài sản dở dang. Tỷ lệ vốn hóa được xác định theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay phát sinh trong năm chưa được thanh toán, không bao gồm các khoản vay riêng biệt phục vụ trực tiếp cho việc hình thành một tài sản cụ thể.

15. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp và không ghi nhận theo số vốn cam kết góp, số phải thu của các chủ sở hữu.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu bao gồm vốn góp ban đầu và vốn góp bổ sung của các chủ sở hữu; các khoản bổ sung từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và các khoản khác được cơ quan có thẩm quyền cho phép ghi tăng vốn chủ sở hữu theo quy định hiện hành.

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu mua lại của chính mình) và thặng dư dương (giá phát hành cao hơn mệnh giá).

Vốn khác của chủ sở hữu: 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.

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty theo quy định hiện hành hoặc quyết định của chủ sở hữu.Việc trích lập và sử dụng quỹ đầu tư phát triển được thực hiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả hoạt động kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân phối lợi nhuận của Công ty theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện trên cơ sở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của Công ty sau khi xem xét tình hình tài chính, dòng tiền và các hạn chế theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Khi phân phối lợi nhuận, Công ty xem xét ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ có thể ảnh hưởng đến khả năng chi trả cổ tức, bao gồm các khoản lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, đánh giá lại các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Trường hợp Công ty lập Báo cáo tài chính hợp nhất, việc phân phối lợi nhuận được căn cứ trên lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể phân phối cho chủ sở hữu sau khi xem xét tình hình tài chính, khả năng thanh toán và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thấp hơn giữa Báo cáo tài chính riêng và Báo cáo tài chính hợp nhất.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác

Ghi nhận doanh thu bán hàng khi đồng thời thỏa mãn 5 (năm) điều kiện sau:

1. Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm, hàng hóa cho người mua;
2. Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
3. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
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.

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

Ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ khi đồng thời thỏa mãn 4 (bốn) điều kiện sau:

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 thời điểm báo cáo;
4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Ghi nhận doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ không bao gồm các khoản thuế gián thu phải nộp như thuế GTGT, thuế TTĐB, thuế xuất khẩu, thuế bảo vệ môi trường,...

Trường hợp chưa xác định ngay được số thuế phải nộp tại thời điểm ghi nhận doanh thu, Công ty được ghi nhận theo tổng giá thanh toán và thực hiện ghi giảm doanh thu khi xác định được số thuế gián thu phải nộp.

Khi lập Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các chỉ tiêu doanh thu và giảm trừ doanh thu không bao gồm các khoản thuế gián thu do các khoản này không thuộc doanh thu của Công ty.

Nguyên tắc ghi nhận doanh thu bất động sản

Bất động sản hoàn chỉnh: Doanh thu từ bán bất động sản hoàn chỉnh được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau: Bất động sản đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng; Doanh nghiệp đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích; Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý như người sở hữu hoặc quyền kiểm soát đối với bất động sản đã bán; Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Doanh nghiệp đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch; và Xác định được các chi phí liên quan đến giao dịch. Việc thu tiền theo tiến độ hoặc theo các điều khoản thanh toán của hợp đồng không phải là căn cứ để ghi nhận doanh thu.

Bất động sản bàn giao phần thô, hoàn thiện nội thất sau: Nếu khách hàng có quyền tự hoàn thiện nội thất hoặc doanh nghiệp hoàn thiện theo yêu cầu riêng của khách hàng: Doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành và bàn giao phần xây thô; Phải có hợp đồng nội thất riêng và biên bản bàn giao phần thô.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng: Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm: Doanh thu ghi trong hợp đồng; Các khoản điều chỉnh tăng/giảm; Tiền thưởng; Các khoản bồi thường hoặc thanh toán khác nếu có khả năng làm thay đổi doanh thu; và xác định được một cách đáng tin cậy. Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy kết quả hợp đồng, doanh thu chỉ ghi nhận tương ứng với phần chi phí có khả năng thu hồi; Chi phí phát sinh ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ.

Ghi nhận doanh thu hợp đồng xây dựng theo trường hợp thanh toán theo khối lượng thực hiện: Doanh thu và chi phí được ghi nhận theo khối lượng công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận.

Ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản hoạt động: Đối với cho thuê tài sản nhận trước nhiều kỳ, doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê; Nếu hợp đồng có nhiều cấu phần (bán, thuê, tài chính...) thì phải tách riêng từng phần để ghi nhận doanh thu phù hợp với bản chất giao dịch.

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

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

16. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu và thu nhập khác (tiếp theo)

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

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

17. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ; các chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư 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.

18. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: các khoản chi phí và khoản lỗ phát sinh từ hoạt động tài chính, bao gồm: chi phí đi vay không được vốn hóa theo quy định; dự phòng tổn thất đầu tư tài chính 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.

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

Chi phí bán hàng: Phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, cung cấp dịch vụ của Công ty. Chi phí bán hàng bao gồm chi phí nhân viên bán hàng; chi phí vật liệu, bao bì; chi phí công cụ, dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định thuộc bộ phận bán hàng; chi phí dịch vụ mua ngoài (vận chuyển,...) và các chi phí bằng tiền khác.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Phản ánh các chi phí quản lý chung của toàn bộ doanh nghiệp. Chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm chi phí nhân viên quản lý (lương, các khoản trích theo lương, bảo hiểm); chi phí vật liệu văn phòng; chi phí công cụ dụng cụ; chi phí khấu hao tài sản cố định dùng cho quản lý; các khoản thuế, phí và lệ phí (thuế môn bài, tiền thuê đất không đủ điều kiện vốn hóa); chi phí dự phòng phải thu khó đòi; chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác thuộc bộ phận văn phòng.

Nguyên tắc ghi nhận: Các khoản chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo nguyên tắc phù hợp và nguyên tắc dồn tích tại thời điểm phát sinh, không phụ thuộc vào thời điểm thực tế chi trả tiền. Các khoản chi phí không được coi là chi phí hợp lý, hợp lệ theo Luật thuế TNDN nhưng có đầy đủ hóa đơn, chứng từ kế toán vẫn được ghi nhận đầy đủ vào chi phí kế toán trong kỳ và được điều chỉnh loại trừ khi tính thuế TNDN.

20. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc được hoàn) được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng trong kỳ. Thu nhập chịu thuế được xác định trên cơ sở lợi nhuận kế toán sau khi điều chỉnh các khoản chênh lệch theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, bao gồm các khoản chi phí không được trừ, thu nhập được miễn thuế hoặc không chịu thuế, các khoản lỗ được chuyển theo quy định và các khoản điều chỉnh khác.

Các nghĩa vụ thuế của Công ty được kê khai và xác định trên cơ sở các quy định của pháp luật thuế hiện hành. Do việc áp dụng và diễn giải các quy định của pháp luật thuế có thể khác nhau, các báo cáo thuế của Công ty có thể được cơ quan thuế kiểm tra và xác định lại theo quy định. Chênh lệch (nếu có) giữa số thuế đã ghi nhận và số thuế theo kết luận của cơ quan thuế sẽ được ghi nhận vào Báo cáo tài chính trong kỳ khi có quyết định hoặc kết luận chính thức của cơ quan thuế.

Chính sách thuế theo những điều kiện quy định cho công ty năm hiện hành như sau: Công ty áp dụng mức thuế suất thuế TNDN hiện hành cho hoạt động kinh doanh là 20%. Riêng hoạt động nhà ở xã hội áp dụng mức thuế suất 10% theo quy định.

Công ty đã được thanh tra kiểm tra thuế đến năm 2021.

21. Bên liên quan

Thông tin về các bên liên quan tại Công ty như sau:

(i) Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty (bao gồm công ty mẹ, công ty con, các công ty con cùng tập đoàn);

(ii) Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;

(iii) Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

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

22. 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.

23. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc đánh giá hợp lý.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không hạn chế sử dụng	30/06/2026	01/01/2026
Tiền mặt	809.182.253	3.149.121.355
Tiền gửi không kỳ hạn	25.925.902.917	11.239.904.147
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	*25.284.589.831*	*1.625.765.702*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	*381.008.162*	*8.797.847.880*
Các ngân hàng khác	*260.304.924*	*816.290.565*
Cộng	**26.735.085.170**	**14.389.025.502**

2. Các khoản đầu tư tài chính *(xem trang 60-64)*.

3. Phải thu của khách hàng ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Khách hàng bên liên quan (Xem TM X.3b)	15.321.801.916	-	15.139.616.928	-
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	17.281.358.000	-	16.920.145.000	-
Ban Quản lý Dự án Khu vực 06	12.494.270.616	-	9.445.017.262	-
Chi nhánh Khu Công Nghiệp Đô Thị Châu Đức - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức	-	-	7.092.629.060	-
Các khách hàng khác	41.035.467.254	(13.360.564.698)	33.969.262.820	(13.227.665.843)
Cộng	**86.132.897.786**	**(13.360.564.698)**	**82.566.671.070**	**(13.227.665.843)**

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Nhà cung cấp bên liên quan (Xem TM X.3b) (*)	24.146.400.000	-	-	-
Công ty CP Địa chất & Môi Trường Miền Đông	2.082.239.086	-	2.082.239.086	-
Nguyễn Thị Hồng Cúc (*)	30.016.440.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Minh Lợi	14.225.165.588	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	31.598.629.768	(5.220.203.970)	15.141.402.490	(4.412.557.260)
Cộng	**102.068.874.442**	**(5.220.203.970)**	**17.223.641.576**	**(4.412.557.260)**

(*) Tạm ứng cho người bán về việc thực hiện chuyển nhượng Quyền sử dụng đất thuộc dự án khai thác đá Mỏ đá Thiện Tân.

5. Phải thu khác

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khác ngắn hạn	**124.442.804.243**	-	**50.425.944.415**	-
Phải thu khác từ các bên liên quan (Xem TM X.3b)	3.237.571.602	-	490.571.602	-
Tạm ứng thực hiện dự án (*)	110.020.098.000	-	38.924.210.300	-
Phải thu tạm ứng người lao động	1.376.925.240	-	1.535.723.783	-
Phải thu khác	2.541.794.406	-	2.511.180.090	-
Ký quỹ phục hồi môi trường (**)	7.266.414.995		6.964.258.640	
b. Phải thu khác dài hạn	**11.919.241.007**	-	**11.628.641.318**	-
Ký quỹ phục hồi môi trường	8.513.568.807		8.222.969.118	
Ký cược, ký quỹ	3.405.672.200	-	3.405.672.200	-
Cộng	**136.362.045.250**	-	**62.054.585.733**	-

5. Phải thu khác (tiếp theo)

(*) Khoản tạm ứng cho nhân viên thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các dự án Mỏ đá Thiện Tân, Cụm công nghiệp Tân An mà Công ty đang triển khai.

(**) Mỏ đá xây dựng Tân Cang 8 đã được Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác cho Công ty TNHH Xây dựng công trình Hùng Vương theo hợp đồng số 18/HĐCN-QKTKS tháng 4 năm 2020. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang thực hiện các thủ tục để hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền khai thác, khoản ký quỹ phục hồi môi trường sẽ chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng.

6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi *(xem trang 65-66)*

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

	Giá trị	
	30/06/2026	**01/01/2026**
Tiền	342.355.799	-
Cộng	**342.355.799**	**-**

Công ty đang thực hiện thu hồi đối với cá nhân liên quan đến khoản tài sản thiếu chờ xử lý theo quy định nội bộ của Công ty.

8. Hàng tồn kho

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	**Dự phòng**	**Giá gốc**	**Dự phòng**
Nguyên liệu, vật liệu	18.600.249.526	-	17.911.275.969	-
Chi phí SXKD dở dang (*)	89.552.014.881	-	158.393.323.028	-
Sản phẩm	26.309.541.542	-	29.163.224.886	-
Hàng hoá	249.355.727	-	907.191.441	-
Cộng	**134.711.161.676**	**-**	**206.375.015.324**	**-**

- Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối năm: không có.

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

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình

Công trình	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đường 25C giai đoạn 1-Nhơn Trạch (gói thầu 09, 25, 26...) (a)	24.067.963.078	-	-	-
Công trình đường cao tốc Cần Thơ - Hậu Giang (b)	39.453.422.424	-	85.969.916.770	-
Thi công nền móng, đường, công trình thoát nước,...	*25.533.830.266*	-	*70.479.434.426*	-
Công trình xây lắp cầu Năm Khấu, cầu Đào Đất	*10.459.664.385*	-	*10.364.787.089*	-
Công trình xây lắp cầu Sáu Châu, cầu Kênh Giữa	*3.459.927.773*	-	*5.125.695.255*	-
Các công trình khác	26.030.629.379	-	72.423.406.258	-
Cộng	**89.552.014.881**	**-**	**158.393.323.028**	**-**

(a) Các chi phí thi công, xây dựng công trình các gói thầu thuộc dự án Xây dựng đường 25C giai đoạn 1 đoạn từ QL51 đến Hương lộ 19, huyện Long Thành và huyện Nhơn Trạch (địa chỉ trước sáp nhập).

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

9. Chi phí chờ phân bổ

	30/06/2026	01/01/2026
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	**8.088.016.168**	**16.605.560.489**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	198.952.216	228.638.082
Chi phí sửa chữa TSCĐ	163.825.379	324.799.923
Chi phí hoàn nguyên phân bổ tại Đảo Ó - Đảo Đồng Trường (*)	7.581.182.338	15.162.364.675
Các khoản khác	144.056.235	889.757.809

9. Chi phí chờ phân bổ (tiếp theo)

b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**28.779.310.496**	**36.127.347.717**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.659.285.777	3.074.459.283
Chi phí sửa chữa TSCĐ	6.435.402.862	8.655.288.832
Chi phí cải tạo nhà máy làm cống	9.753.304.394	11.146.633.598
Chi phí khai thác các mỏ đá	3.993.645.627	6.317.987.309
Các khoản khác	5.937.671.836	6.932.978.695
Cộng	**36.867.326.664**	**52.732.908.206**

(*) Chi phí hoàn nguyên phân bổ tại Đảo Ó - Đảo Đồng Trường theo Quyết số 896/QĐ-XPHC ngày 19/3/2025 của UBND tỉnh và các văn bản có liên quan (Xem thêm thuyết minh X.1).

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình *(xem trang 67)*

11. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

Khoản mục	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	23.665.720.433	**23.665.720.433**
Số dư cuối kỳ	23.665.720.433	**23.665.720.433**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	2.737.644.416	**2.737.644.416**
Khấu hao trong kỳ	*2.292.629.094*	**2.292.629.094**
Số dư cuối kỳ	5.030.273.510	**5.030.273.510**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	20.928.076.017	**20.928.076.017**
Số dư cuối kỳ	18.635.446.923	**18.635.446.923**

** Tiền thuê phát sinh thêm được ghi nhận là chi phí trong năm: không có.*

** Căn cứ để xác định tiền thuê phát sinh thêm: không có.*

Số hợp đồng	Ngày hợp đồng	Thời hạn	Lãi suất
59/2025/CN.MN-CTTC	12/09/2025	60 tháng	7% (6 tháng đầu) và lãi suất điều chỉnh cho thời gian còn lại
C24060603	28/06/2024	44 tháng	Lãi suất theo từng thời điểm theo phụ lục số 01 của hợp đồng

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình *(xem trang 68)*.

13. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

Khoản mục	Quyền sử dụng đất (*)	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu kỳ	-	-
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	*16.728.000.000*	**16.728.000.000**
Số dư cuối kỳ	16.728.000.000	**16.728.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu kỳ	-	-
Chuyển từ tài sản cố định vô hình	*3.506.121.192*	**3.506.121.192**
Khấu hao trong kỳ	*253.454.544*	**253.454.544**
Số dư cuối kỳ	3.759.575.736	**3.759.575.736**
Giá trị còn lại		
Số dư đầu kỳ	-	-
Số dư cuối kỳ	12.968.424.264	**12.968.424.264**

- Giá trị còn lại cuối kỳ của BĐSĐT cho thuê dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: không có.

- Nguyên giá BĐSĐT cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: không có.

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

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

Theo qui định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 "Bất động sản đầu tư", giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do Công ty chưa có cơ sở xác định giá trị hợp lý một cách đáng tin cậy.

14. Tài sản dở dang dài hạn

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Mua sắm	**13.592.393.087**	**13.592.393.087**	**13.370.806.947**	**13.370.806.947**
Mua sắm thiết bị ở Mỏ đá	13.592.393.087	13.592.393.087	13.370.806.947	13.370.806.947
Sửa chữa, nâng cấp	**787.391.132**	**787.391.132**	-	-
Xây dựng cơ bản dở dang	**612.396.487.719**	**612.396.487.719**	**450.176.948.983**	**450.176.948.983**
Chi phí đầu tư thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân (a)	275.524.258.031	275.524.258.031	208.507.323.928	208.507.323.928
Quyền sử dụng đất khác đang trong thời gian làm thủ tục chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng (b)	108.659.100.000	108.659.100.000	108.659.100.000	108.659.100.000
Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An (c)	163.743.403.100	163.743.403.100	68.388.942.684	68.388.942.684
Giá trị còn lại của TSCĐ chờ phương án xử lý của cơ quan Nhà nước (d)	58.022.985.845	58.022.985.845	60.606.767.312	60.606.767.312
Chi phí xây dựng cơ bản khác	6.446.740.743	6.446.740.743	4.014.815.059	4.014.815.059
Cộng	**626.776.271.938**	**626.776.271.938**	**463.547.755.930**	**463.547.755.930**

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

Ngày 6 tháng 6 năm 2025, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 47/GP-UBND cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO được khai thác đá xây dựng bằng phương pháp lộ thiên tại mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10 thuộc xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu và xã Hố Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai tại khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản. Diện tích khu vực hoạt động là 185.611,9 m2. Hiện tại mỏ đá này đang trong thời gian hoàn tất thủ tục cấp giấy phép môi trường, phòng cháy chữa cháy,...để đi vào hoạt động khai thác.

(b) Đây là giá trị các chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng từ các cá nhân cho Công ty nằm trong phân khu chờ quy hoạch của tỉnh Đồng Nai. Công ty vẫn đang trong quá trình chờ phê duyệt của cơ quan Nhà nước cấp phép dự án để bổ sung hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Theo đánh giá của Ban điều hành Công ty, giá trị của các lô đất trên không bị suy giảm so với giá thị trường hiện tại.

14. Tài sản dở dang dài hạn (tiếp theo)

(c) Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An được thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 472/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 18 tháng 02 năm 2020 được điều chỉnh theo quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2023. Ngày 07 tháng 5 năm 2025, Ủy ban Nhân dân huyện Vĩnh Cửu ban hành quyết định 1631/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư (Đợt 1 - 30 trường hợp). Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

(d) Đây là giá trị còn lại các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường đang tạm ngưng hoạt động chờ Cơ quan Nhà nước đưa ra phương án xử lý. Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 7400/UBND-KTNS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc đề xuất xử lý vướng mắc bồi thường, hỗ trợ tài sản trên khu đất Đảo Ó - Đảo Đồng Trường, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi quá trình xử lý, quyết toán và các phương án xử lý đối với Dự án này, đồng thời cam kết thực hiện các điều chỉnh cần thiết đối với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư khi có quyết định chính thức của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. (Xem TM X.1)

15. Phải trả người bán ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán bên liên quan (Xem TM X.3b)	46.683.959.462	46.683.959.462
Phải trả người bán bên thứ ba	127.479.455.273	119.675.767.851
Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	*13.535.239.290*	*13.535.239.290*
Nhà cung cấp khác	*113.944.215.983*	*106.140.528.561*
Cộng	**174.163.414.735**	**166.359.727.313**

16. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	30/06/2026	01/01/2026
Khách hàng bên liên quan (Xem TM X.3b)	39.118.664.458	8.228.707.471
Khách hàng bên thứ ba	52.781.521.509	76.370.782.126
Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai	*24.086.326.000*	-
Tổng Công ty Xây dựng Trường Sơn	-	*20.904.417.900*
Ban Quản lý Dự án Khu vực 06	-	*28.714.529.626*
Ban Quản lý Dự án Khu vực 05	-	*5.620.000.000*
Khách hàng khác	*28.695.195.509*	*21.131.834.600*
Cộng	**91.900.185.967**	**84.599.489.597**

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

a. Thuế và các khoản phải nộp ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	2.520.572.440	8.282.338.401	10.044.132.886	758.777.955
Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN")	-	2.494.558.690	2.494.558.690	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoạt động Nhà ở xã hội	213.176.817	29.508.808	242.685.625	-
Thuế thu nhập cá nhân	569.453.612	1.879.502.764	1.617.602.639	831.353.737
Thuế bảo vệ môi trường	-	61.783.478	61.783.478	-
Phí, lệ phí và các khoản khác	-	10.511.237.931	10.511.237.931	-
Cộng	**3.303.202.869**	**23.258.930.072**	**24.972.001.249**	**1.590.131.692**

b. Thuế và các khoản phải thu ngắn hạn

Chỉ tiêu	01/01/2026	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	Phát sinh tăng trong kỳ	30/06/2026
Thuế TNDN nộp thừa	795.368.081	-	83.622.125	878.990.206
Cộng	**795.368.081**	**-**	**83.622.125**	**878.990.206**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng như sau:

	Mức thuế suất
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng kinh doanh Nhà ở xã hội	5%
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng lãi cho vay	Không chịu thuế
- Thuế suất thuế giá trị gia tăng xây dựng, xây lắp và các hoạt động khác	10%

Công ty được giảm thuế GTGT xuống 8% theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/06/2025 được hướng dẫn tại Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/06/2025 áp dụng từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2026.

Thuế thu nhập doanh nghiệp	**Mức thuế suất**
Thu nhập từ kinh doanh nhà ở xã hội	10%
Thu nhập từ các hoạt động khác	20%

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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.

18. Chi phí phải trả ngắn hạn	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Chi phí lãi vay phải trả	3.206.679.571	562.787.200
Chi phí lãi vay phải trả ngân hàng	*2.548.619.038*	*52.341.853*
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Xem TM X.3b)	*376.390.559*	*256.377.951*
Chi phí lãi vay phải trả khác	*281.669.974*	*254.067.396*
Chi phí xây dựng phải trả (*)	30.929.465.359	-
Cộng	**34.136.144.930**	**562.787.200**

(*) Đây là giá trị của các hạng mục công trình của Công ty được các nhà cung cấp thực hiện và trích lập theo dự toán công trình. Các chi phí nêu trên sẽ được quyết toán chính thức khi nghiệm thu với các nhà cung cấp.

19. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Giá trị chênh lệch của TSCĐ do Công ty bán và thuê lại chính TSCĐ đã bán	131.658.252	150.029.172
Cộng	**131.658.252**	**150.029.172**

20. Phải trả khác	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a. Phải trả khác ngắn hạn	**6.392.416.160**	**5.858.417.528**
Kinh phí công đoàn	302.214.896	700.929.071
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	702.222.555	8.354.365
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban thư ký	4.049.508.084	1.449.508.085
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.338.470.625	3.699.626.007
Phải trả bên liên quan (Xem TM X.3b)	*940.691.996*	*955.980.957*
Các khoản phải trả, phải nộp khác	*397.778.629*	*2.743.645.050*
b. Phải trả khác dài hạn	**4.400.000.000**	**4.400.000.000**
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn - Bên liên quan (Xem TM X.3b)	4.400.000.000	4.400.000.000
Cộng	**10.792.416.160**	**10.258.417.528**

21. Vay và nợ thuê tài chính	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	**192.887.595.115**	**192.887.595.115**	**131.836.632.495**	**131.836.632.495**
Vay ngân hàng ngắn hạn	**149.406.290.801**	**149.406.290.801**	**117.214.369.098**	**117.214.369.098**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Nhơn Trạch (1)	*149.406.290.801*	*149.406.290.801*	*117.214.369.098*	*117.214.369.098*
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả	**37.043.917.214**	**37.043.917.214**	**10.184.876.297**	**10.184.876.297**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Nhơn Trạch (1)	*3.964.320.000*	*3.964.320.000*	*2.583.156.353*	*2.583.156.353*
Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại	-	-	*2.500.000.000*	*2.500.000.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đồng Nai (SHB) (2)	*4.115.300.000*	*4.115.300.000*	*4.115.300.000*	*4.115.300.000*
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành (IVB) (3)	*2.055.785.712*	*2.055.785.712*	*986.419.944*	*986.419.944*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	*13.851.238.235*	*13.851.238.235*	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (5)	*13.057.273.267*	*13.057.273.267*	-	-
Vay cá nhân ngắn hạn (6)	**2.000.000.000**	**2.000.000.000**	-	-
Bà Trương Minh Thuỷ	*2.000.000.000*	*2.000.000.000*	-	-
Nợ thuê tài chính ngắn hạn	**4.437.387.100**	**4.437.387.100**	**4.437.387.100**	**4.437.387.100**
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (7)	*1.930.199.100*	*1.930.199.100*	*1.930.199.100*	*1.930.199.100*
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công Thương Việt Nam (8)	*2.507.188.000*	*2.507.188.000*	*2.507.188.000*	*2.507.188.000*

21. Vay và nợ thuê tài chính (tiếp theo)	**30/06/2026**		**01/01/2026**	
	Giá trị	**Số có khả năng trả nợ**	**Giá trị**	**Số có khả năng trả nợ**
b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	**192.275.518.058**	**192.275.518.058**	**73.127.097.807**	**73.127.097.807**
Vay ngân hàng dài dạn	**164.636.811.657**	**164.636.811.657**	**22.346.328.781**	**22.346.328.781**
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- CN Nhơn Trạch (1)	*11.361.840.000*	*11.361.840.000*	*4.690.800.000*	*4.690.800.000*
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - CN Đồng Nai (SHB) (2)	*12.145.413.000*	*12.145.413.000*	*14.203.059.000*	*14.203.059.000*
Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành (IVB) (3)	*6.587.001.149*	*6.587.001.149*	*3.452.469.781*	*3.452.469.781*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	*69.256.191.175*	*69.256.191.175*	-	-
Ngân hàng TMCP Quân Đội (5)	*65.286.366.333*	*65.286.366.333*	-	-
Vay cá nhân dài hạn (6)	**18.203.551.996**	**18.203.551.996**	**39.496.699.996**	**39.496.699.996**
Bên liên quan (Xem TM X.3.b)	*18.203.551.996*	*18.203.551.996*	*20.810.699.996*	*20.810.699.996*
Các cá nhân là các cổ đông (quyền biểu quyết ảnh hưởng không đáng kể)	-	-	*18.686.000.000*	*18.686.000.000*
Nợ thuê tài chính dài hạn	**9.435.154.405**	**9.435.154.405**	**11.284.069.030**	**11.284.069.030**
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease (7)	*1.286.799.405*	*1.286.799.405*	*2.091.049.030*	*2.091.049.030*
Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng Công Thương Việt Nam (8)	*8.148.355.000*	*8.148.355.000*	*9.193.020.000*	*9.193.020.000*
Cộng	**385.163.113.173**	**385.163.113.173**	**204.963.730.302**	**204.963.730.302**

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

Thuyết minh các khoản vay và thuê tài chính

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

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2026-HĐCVHM/NHCT681-CTI ngày 12/03/2026	149.406.290.801	Thời hạn duy trì hạn mức là từ ngày 12/03/2026 đến ngày 12/03/2027	Lãi suất cho vay tại thời điểm phát sinh là 7,0%, sau đó lãi suất cho vay bằng tổng của lãi suất cơ sở + biên độ 3,50%/năm.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2023-HĐCVTL/NHCT681-CTI ngày 17/02/2023	1.072.000.000	60 tháng	12,5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay bằng tổng của lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2024-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XELU ngày 17/12/2024	566.360.000	60 tháng	8,0%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 08/01/2025	1.294.440.000	60 tháng	8,0%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	

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

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

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 14/02/2025	1.345.040.000	60 tháng	8,0%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.
Hợp đồng cho vay từng lần số 03/2025-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XEDAUKEO ngày 27/02/2025	1.376.320.000	60 tháng	8,0%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2026-HĐCVTL/NHCT681-CTI ngày 29/01/2026	4.444.000.000	60 tháng	8,5%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2026-HĐCVTL/NHCT681-CTI.XETRONBETONG, ngày 14/04/2026	655.500.000	60 tháng	9,5%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	

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

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

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay từng lần số 03/2026-HĐCVTL/NHCT681-CTI.05XEBEN, ngày 29/05/2026	4.572.500.000	60 tháng	9,5%/năm, ưu đãi 12 tháng kể từ ngày giải ngân , sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

(2) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội - Chi nhánh Đồng Nai (SHB)

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0123/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 15/05/2025	4.704.700.000	60 tháng	7,5%/năm, cố định 12 tháng đầu tiên, sau đó được điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần bằng lãi suất cơ sở VND kỳ hạn >=36 tháng đến <=60 tháng có hiệu lực tại thời điểm điều chỉnh + biên độ 3,35%/năm.	Tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa công ty và Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0135/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 29/05/2025	2.812.950.000	60 tháng		
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0141/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 04/06/2025	1.528.800.000	60 tháng		
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số số 0261/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 11/09/2025	2.218.125.000	48 tháng		
Hợp đồng tín dụng trung dài hạn số 0348/2025/HDTDTDH-PN/SHB.130400 ngày 07/11/2025	4.996.138.000	60 tháng		

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

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

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay vốn số 64/1125/MTLm/6410013 ngày 11/12/2025	5.980.159.744	54 tháng	Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ hàng tháng vào ngày 01 mỗi tháng và được tính bằng lãi suất cơ sở + biên độ cho vay (tối thiểu là 3%/năm).	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng thế chấp tài sản được hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TNHH Indovina.
Hợp đồng vay vốn số 21/0226/MTLc/6410013, ngày 11/02/2026	584.491.524	59 tháng	Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ hàng tháng vào ngày 01 mỗi tháng và được tính bằng lãi suất cơ sở + biên độ cho vay (tối thiểu là 3%/năm).	Tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong hợp đồng thế chấp tài sản được ký kết giữa công ty và Ngân hàng TNHH Indovina.
Hợp đồng vay vốn số 38/0426/MTLc/6410013, ngày 13/04/2026	898.474.576	59 tháng	Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ hàng tháng vào ngày 01 mỗi tháng và được tính bằng lãi suất cơ sở + biên độ cho vay (tối thiểu là 3%/năm).	
Hợp đồng vay vốn số 39/0426/MTLc/6410013, ngày 14/05/2026	1.179.661.017	59 tháng	Lãi suất cho vay sẽ được điều chỉnh định kỳ hàng tháng vào ngày 01 mỗi tháng và được tính bằng lãi suất cơ sở + biên độ cho vay (tối thiểu là 3%/năm).	

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

(4) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng vay số 57/2025/TTDT KHDNL2, ngày 03/04/2026	83.107.429.410	72 tháng	Lãi suất cho vay được quy định tại từng văn bản nhận nợ.	Quyền đòi nợ

(5) Thuyết minh các khoản nợ vay Ngân hàng TMCP Quân Đội (MB)

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cấp tín dụng số 369073.26.720.1613336. TD, ngày 26/03/2026	78.343.639.600	72 tháng	Mức lãi suất cụ thể kể từ ngày giải ngân đến ngày liền trước ngày điều chỉnh lãi suất đầu tiên theo từng văn bản nhận nợ.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng thế chấp tài sản được hình thành trong tương lai được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Quân Đội.

(6) Vay cá nhân

Số hợp đồng, ngày hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
- 161/2024/HĐVT/CTI ngày 08/07/2024; - 88-2025-HĐCV.CTI ngày 10/01/2025.	18.203.551.996	Từ trên 12 tháng đến 24 tháng	11% - 12,4%/năm	Tín chấp
57/HĐCV/CTI ngày 07/05/2026	2.000.000.000	Tối đa 12 tháng	8%/năm	Tín chấp

(7) Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease

Số hợp đồng	Ngày thuê	Thời gian thuê	Lãi suất
Số 1773/2407	12/07/2024	44 tháng	Lãi suất 6,5%/ năm trong 6 tháng đầu kể từ khi giải ngân và lãi suất 8,6%/ năm kể từ tháng thứ 7 trở đi.

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

(8) Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh

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

22. Dự phòng phải trả dài hạn	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Dự phòng chi phí hoàn nguyên môi trường (*)	17.057.600.298	16.464.844.254
Cộng	**17.057.600.298**	**16.464.844.254**

Dự phòng nợ phải trả - chi tiết phát sinh như sau:	**Dài hạn**
Số đầu kỳ	**16.464.844.254**
Tăng do trích lập	592.756.044
Số cuối kỳ	**17.057.600.298**

(*) Đây là chi phí hoàn nguyên môi trường của các Mỏ đá mà Công ty đang khai thác, được ước tính dựa trên thông báo của cơ quan quản lý môi trường nhà nước.

23. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Số đầu năm	**1.071.137.540**	**6.574.145.946**
Tăng do trích lập từ lợi nhuận	1.318.000.000	770.000.000
Chi quỹ	(2.021.100.000)	(5.038.912.000)
Giảm khác (Khấu hao TSCĐ hình thành từ quỹ phúc lợi)	(55.000.002)	(55.000.002)
Số cuối năm	**313.037.538**	**2.250.233.944**

24. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu *(xem trang 69).*

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	30/06/2026		01/01/2026	
	Tỷ lệ vốn góp	**Vốn thực góp**	**Tỷ lệ vốn góp**	**Vốn thực góp**
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	100%	629.999.970.000	100%	629.999.970.000
Cộng	**100%**	**629.999.970.000**	**100%**	**629.999.970.000**

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu	629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp đầu kỳ	*629.999.970.000*	*629.999.970.000*
Vốn góp cuối kỳ	*629.999.970.000*	*629.999.970.000*
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

d. Cổ tức	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	*10%*	*0%*

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026 ngày 26/06/2026 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 19/2026/NQ-HĐQT ngày 17/07/2026 về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, với tỷ lệ phát hành 10% và tỷ lệ thực hiện quyền 100:10.

e. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu đăng ký 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*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	62.999.997	62.999.997
Cổ phiếu phổ thông	*62.999.997*	*62.999.997*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	*10.000*	*10.000*

f. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Quỹ đầu tư phát triển	42.192.357.881	42.192.357.881
Cộng	**42.192.357.881**	**42.192.357.881**

* 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.

25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp

Loại tài sản	Giá trị ghi sổ (VNĐ)	Nghĩa vụ được bảo đảm	Bên nhận thế chấp	Thời hạn bảo đảm
Quyền sử dụng đất tại các dự án của Công ty	87.020.041.156	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Quân Đội	72 tháng
			Ngân hàng TMCP Tiên Phong	72 tháng
Máy móc thiết bị	24.855.351.025	Khoản vay ngắn, trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1 - 60 tháng
			Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	48 - 60 tháng
			Ngân hàng TNHH Indovina	54 - 59 tháng
Phương tiện vận tải	27.955.342.884	Khoản vay ngắn, trung, dài hạn	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	60 tháng
			Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	48 - 60 tháng
			Công ty Cho thuê Tài chính TNHH MTV Quốc tế Chailease	44 tháng
Tài sản cố định hữu hình khác	2.223.251.656	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TNHH Indovina	54 - 59 tháng
Tài sản dở dang dài hạn	9.742.782.870	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TNHH Indovina	54 - 59 tháng
Cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	253.470.000.000	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Tiên Phong	Đến hết thời hạn vay
Cổ phần tại Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	168.000.000.000		Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	
Cộng	**573.266.769.591**			

(*) Ngoài ra, Công ty còn dùng các quyền tài sản phát sinh từ các hợp đồng sau để làm tài sản thế chấp, cầm cố cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

- Quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng thuê đất (tại phường An Bình, TP. Biên Hoà, Đồng Nai) số 02/2006 HĐKT ngày 11/08/2006 được ký giữa Công ty và Sư đoàn 309 - Quân Đoàn 4 và các phụ lục hợp đồng kèm theo.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 228/HDTC được ký ngày 22/12/2023 giữa Công ty và Ban QLDA huyện Nhơn Trạch trị giá 29,15 tỷ đồng.

25. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính (tiếp theo)

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 1249/2024/HĐXD/G18-BHVT ký ngày 29/04/2024 giữa Công ty và Tổng công ty xây dựng Trường Sơn trị giá 173,12 tỷ đồng.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 75/HĐTC được ký ngày 12/06/2025 giữa Công ty và Ban QLDA huyện Nhơn Trạch trị giá 20,75 tỷ đông.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 88/HĐTC được ký ngày 29/07/2025 giữa Công ty và Ban QLDA Khu vực 06 trị giá 39,52 tỷ đồng.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng sô 247-02/2024/HĐTC được ký ngày 28/12/2024 giữa Công ty và Ban QLDA đầu tư XD tỉnh Đồng Nai trị giá 14,23 tỷ đồng.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 135/HĐTC được ký ngày 25/11/2025 giữa Công ty và Ban QLDA khu vực 06 trị gia 72,20 tỷ đồng.

- Quyền tải sản phát sinh từ hợp đồng số 24/HĐ-XD được ký ngày 25/11/2025 giữa Công ty và Ban QLDA khu vực 05 trị giá 37,46 tỷ đồng.

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 321/2026/HĐXD được ký ngày 09/04/2026 giữa Công ty và Ban QLDA đầu tư XD tỉnh Đồng Nai trị giá 84,953 tỷ đồng.

Trong thời gian tài sản được dùng làm tài sản bảo đảm, Công ty vẫn được quyền quản lý, sử dụng và khai thác các tài sản này theo các điều khoản của hợp đồng tín dụng. Việc chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn hoặc sử dụng các tài sản bảo đảm cho các giao dịch khác phải được sự chấp thuận của bên nhận bảo đảm theo quy định của hợp đồng.

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

1. Tổng doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Doanh thu thuần bán xăng dầu	14.196.514.159	17.657.374.035
Doanh thu thuần bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	-	42.917.780.287
Doanh thu thuần thi công lắp đặt và xây dựng công trình	402.383.606.264	266.482.942.689
Doanh thu thuần dịch vụ thu phí hộ	14.917.939.861	11.332.464.751
Doanh thu thuần dịch vụ du lịch và nhà hàng	-	3.008.005.639
Doanh thu thuần khác	4.245.490.504	6.128.407.224
Cộng	**435.743.550.788**	**347.526.974.625**

Doanh thu đối với bên liên quan được trình bày tại thuyết minh số X.3b

2. Giá vốn hàng bán	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Giá vốn bán xăng dầu	13.269.386.890	15.923.714.716
Giá vốn bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	-	26.451.631.645
Giá vốn thi công lắp đặt và xây dựng công trình	362.896.420.645	239.431.632.813
Giá vốn dịch vụ thu phí hộ	3.353.085.561	2.836.919.935
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	7.581.182.340	9.580.747.119
Giá vốn hoạt động khác	2.929.897.980	5.188.370.422
Cộng	**390.029.973.416**	**299.413.016.650**

3. Doanh thu hoạt động tài chính	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Lãi tiền gửi có kỳ hạn, không kỳ hạn	14.828.159	353.590.520
Lãi tiền cho vay	16.155.616	3.380.803.335
Cổ tức, lợi nhuận được chia bằng tiền	25.347.000.000	1.124.000.000
Cộng	**25.377.983.775**	**4.858.393.855**

4. Chi phí tài chính	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Chi phí đi vay	10.159.300.908	12.054.105.098
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất đầu tư	(965.052.297)	(21.288.404.026)
Cộng	**9.194.248.611**	**(9.234.298.928)**

5. Chi phí bán hàng	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Chi phí cho nhân viên	943.911.605	1.003.152.587
Chi phí vật liệu, bao bì	17.727.268	35.454.546
Chi phí dịch vụ mua ngoài	926.287.049	1.115.274.940
Chi phí bằng tiền khác	95.074.416	206.490.908
Cộng	**1.983.000.338**	**2.360.372.981**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Chi phí nhân viên quản lý	12.047.135.748	11.687.422.369
Chi phí vật liệu quản lý	18.863.171	46.546.147
Chi phí đồ dùng văn phòng	2.772.726	-
Chi phí khấu hao tài sản cố định	492.568.438	514.288.754
Dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng phải thu khó đòi	940.545.565	301.862.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.749.081.099	1.831.382.265
Chi phí bằng tiền khác	4.330.180.551	5.134.024.331
Cộng	**19.581.147.298**	**19.515.526.497**

7. Thu nhập khác	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	54.794.377
Chi phí bồi thường từ bảo hiểm, người gây thiệt hại	4.629.630	18.560.185
Các khoản thu nhập khác	10.621.998	185.923.531
Cộng	**15.251.628**	**259.278.093**

8. Chi phí khác	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Giảm TSCĐ do thanh lý, tháo dỡ	2.424.690.559	27.383.312.547
Các khoản nộp phạt hành chánh, môi trường, thuế…	62.750.455	2.432.199.772
Các khoản chi phí khác	100.000.000	30.874.927
Cộng	**2.587.441.014**	**29.846.387.246**

9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	**6 tháng đầu năm 2026**	**6 tháng đầu năm 2025**
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	278.470.128.524	209.239.334.692
Chi phí nhân công	63.291.953.805	52.489.499.785
Chi phí khấu hao tài sản cố định	15.727.283.114	11.217.625.362
Chi phí dịch vụ mua ngoài	37.747.149.097	36.331.560.368
Chi phí khác bằng tiền	15.417.060.946	8.386.483.451
Cộng	**410.653.575.487**	**317.664.503.658**

10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	6 tháng đầu năm 2026	**6 tháng đầu năm 2025**
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp	**37.760.975.514**	**10.743.642.127**
2. Điều chỉnh tăng/(giảm) tổng lợi nhuận trước thuế TNDN (2.1+2.2)	**(24.993.093.984)**	**(3.698.580.330)**
2.1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	353.906.016	2.432.199.772
2.2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	(25.347.000.000)	(6.130.780.102)
3. Thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN (3=1+2)	**12.767.881.530**	**7.045.061.797**
4. Trích lập quỹ khoa học công nghệ (nếu có)	-	-
5. Thu nhập tính thuế sau khi đã trích lập quỹ khoa học công nghệ (6=3-4)	**12.767.881.530**	**7.045.061.797**
5.1. Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất 20%	12.472.793.454	6.861.495.811
5.1. Thu nhập tính thuế áp dụng thuế suất ưu đãi 10%	295.088.076	183.565.986
6. Thuế TNDN từ hoạt động SXKD theo thuế suất phổ thông 20% (5*20%)	2.553.576.306	1.409.012.359
7. Thuế TNDN được miễn, giảm	(29.508.808)	(18.356.599)
8. Chi phí thuế TNDN hiện hành (7-8+9)	**2.524.067.498**	**1.390.655.761**
9. Các khoản điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	653.789.172
10. Tổng chi phí thuế TNDN (10=8+9)	**2.524.067.498**	**2.044.444.933**

(*) Chi phí thuế TNDN cho kỳ kế toán được ước tính dựa vào thu nhập chịu thuế và có thể có những điều chỉnh tùy thuộc vào sự kiểm tra của cơ quan thuế.

VII. MỤC TIÊU VÀ CÁC CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH

Công ty chịu ảnh hưởng của các rủi ro tài chính phát sinh từ hoạt động kinh doanh và đầu tư, bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Ban Tổng Giám đốc thường xuyên theo dõi và áp dụng các biện pháp quản lý phù hợp nhằm hạn chế các tác động bất lợi của các rủi ro này.

1. Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường.

1.1. Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất phát sinh chủ yếu từ các khoản vay và tiền gửi có lãi suất của Công ty. Công ty quản lý rủi ro này bằng cách theo dõi diễn biến lãi suất thị trường, cân đối cơ cấu nguồn vốn và duy trì khả năng thanh toán phù hợp.

1.2. Rủi ro về bất động sản

Công ty đã xác định được các rủi ro sau liên quan đến danh mục đầu tư bất động sản: (i) việc chi phí các dự án phát triển có thể tăng nếu có sự chậm trễ trong quá trình lập kế hoạch. Công ty thuê các chuyên gia cố vấn chuyên về các yêu cầu lập kế hoạch cụ thể trong phạm vi đề án nhằm giảm các rủi ro có thể phát sinh trong quá trình lập kế hoạch; (ii) rủi ro giá trị hợp lý của danh mục đầu tư bất động sản do các yếu tố cơ bản của thị trường và người mua.

2. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng phát sinh từ khả năng khách hàng, đối tác hoặc các tổ chức tài chính không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo cam kết. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc đánh giá năng lực tài chính của khách hàng, theo dõi công nợ thường xuyên và duy trì tiền gửi tại các tổ chức tín dụng có uy tín.

3. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản phát sinh khi Công ty không có đủ nguồn lực tài chính để thực hiện các nghĩa vụ thanh toán khi đến hạn. Rủi ro này chủ yếu liên quan đến sự không phù hợp về thời gian giữa dòng tiền thu từ tài sản tài chính và các nghĩa vụ thanh toán nợ phải trả. Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời thường xuyên theo dõi dòng tiền và kế hoạch sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có đủ khả năng tiếp cận các nguồn vốn và duy trì các hạn mức tín dụng hiện có để đáp ứng nhu cầu vốn lưu động và các nghĩa vụ thanh toán trong tương lai.

4. Rủi ro pháp lý và tuân thủ

Công ty quản lý rủi ro pháp lý và tuân thủ thông qua việc thường xuyên cập nhật các quy định pháp luật, rà soát tính tuân thủ và thực hiện các biện pháp kiểm soát phù hợp nhằm hạn chế các rủi ro phát sinh.

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

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ		
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	355.437.778.411	247.574.088.827
Cộng	**355.437.778.411**	**247.574.088.827**

	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
2. Số tiền đã thực trả gốc vay và thuê tài chính trong kỳ		
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	173.389.480.915	247.009.124.605
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	1.848.914.625	1.222.459.433
Cộng	**175.238.395.540**	**248.231.584.038**

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

1.1. Các thông tin về hoạt động kinh doanh tại Chi nhánh Trung tâm du lịch Đảo Ó - Đảo Đồng Trường

Đến ngày 30 tháng 06 năm 2026, đối với các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường, Công ty đang trong quá trình chờ quyết định chính thức của Cơ quan Nhà nước để xử lý. Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có văn bản số 7400/UBND-KTNS ngày 14 tháng 10 năm 2025 về việc đề xuất xử lý vướng mắc bồi thường, hỗ trợ tài sản trên khu đất Đảo Ó - Đảo Đồng Trường, phường Trị An, thành phố Đồng Nai. Công ty sẽ tiếp tục theo dõi quá trình xử lý, quyết toán và các phương án xử lý đối với Dự án này, đồng thời cam kết thực hiện các điều chỉnh cần thiết đối với giá trị ghi sổ của khoản đầu tư khi có quyết định chính thức của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.2. Thông tin khác

Trong kỳ, Công ty thực hiện thanh lý hợp đồng khai thác hợp tác kinh doanh số 26/HĐKT-PTKCN-DA ngày 23 tháng 7 năm 2015 với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp theo Biên bản thanh lý hợp đồng kinh tế ngày 22/07/2026. Đồng thời, Công ty ký hợp đồng gia công và chế biến các loại đá xây dựng tại mỏ đá xây dựng Xuân Hoà, xã Xuân Hoà, thành phố Đồng Nai với Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp theo hợp đồng số 30/HĐ-SNZ-XN ngày 22/07/2026 và ký hợp đồng mua bán đá xây dựng và vật liệu san lấp tại mỏ đá nêu trên theo hợp đồng số 31/HĐ-SNZ-XN ngày 22/07/2026. Cả hai hợp đồng có thời hạn từ ngày hợp đồng đến hết thời hạn của giấy phép khai thác khoản sản (gia hạn) số 46/GP-UBND ngày 21/05/2025.

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

Ngày 26/06/2026, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026. Trên cơ sở đó, ngày 17/07/2026, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua Nghị quyết số 19/2026/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025, với tỷ lệ phát hành 10% và tỷ lệ thực hiện quyền 100:10. Theo kế hoạch, việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức dự kiến được thực hiện trong quý 3/2026, sau khi Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước có thông báo bằng văn bản về việc nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành, đảm bảo tuân thủ theo quy định pháp luật.

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Chi tiết định nghĩa về các bên liên quan trình bày tại thuyết minh số IV.21

Chi tiết đối tượng và mối quan hệ các bên liên quan chính trình bày như sau:

1. Công ty con trực tiếp *(xem danh sách tại Thuyết minh I.8)*
2. Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng và các thành viên gia đình liên quan các cá nhân này.

- Các cá nhân trong Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng. *(xem danh sách tại Thuyết minh X.3.1)*

3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

- Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Họ và tên	Mối quan hệ
Bà Trần Thị Huyền Trang	Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt
Ông Nguyễn Văn Thuận	

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Công ty và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Công ty được biết. Công ty cam kết thực hiện các quy định về việc xác định giá giao dịch bên liên quan theo giá thị trường độc lập.

3.1. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty

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

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất thu nhập	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
a. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Lương	392.424.000	392.424.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	Lương	660.000.000	378.000.000
Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	Lương	380.970.000	380.970.000
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	Lương	98.737.800	120.737.800
Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	271.404.000	271.404.000
Ông Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	Lương	300.000.000	300.000.000
Ông Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Lương	300.000.000	280.000.000
Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT	Lương	270.000.000	270.000.000
Ông Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng	Lương	270.000.000	270.000.000
Cộng			**2.943.535.800**	**2.663.535.800**

b. Ban Kiểm soát	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
Các thành viên Ban Kiểm soát	300.000.000	100.000.000
Cộng	**300.000.000**	**100.000.000**

3.2. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

a. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
1. Phải thu khách hàng ngắn hạn	**15.321.801.916**	**15.139.616.928**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*825.030.230*	*778.492.964*
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	*2.000.000*	*401.286.620*
Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	*4.132.827.540*	*4.135.208.339*
Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát	*7.864.557.844*	*7.327.242.703*
Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI	*2.497.386.302*	*2.497.386.302*
2. Phải thu về cho vay	**129.823.540.005**	**147.374.693.920**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*87.752.341.669*	*87.752.341.669*
Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	*42.071.198.336*	*59.622.352.251*
3. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**24.146.400.000**	**-**
Ông Nguyễn Văn Thuận	*24.146.400.000*	*-*
4. Phải thu ngắn hạn khác	**3.237.571.602**	**490.571.602**
Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI	*490.571.602*	*490.571.602*
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*2.747.000.000*	*-*
5. Phải trả người bán ngắn hạn	**46.683.959.462**	**46.683.959.462**
Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI	*46.683.959.462*	*46.683.959.462*
6. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**39.118.664.458**	**8.228.707.471**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*31.225.447.759*	*1.634.692.614*
Công ty CP Đầu tư QL91 Cần Thơ - An Giang	*3.551.367.844*	*3.551.367.844*
Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	*-*	*198.712.100*
Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát	*397.913.942*	*-*
Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	*3.943.934.913*	*2.843.934.913*
7. Chi phí phải trả ngắn hạn	**376.390.559**	**256.377.951**
Bà Trần Thị Huyền Trang	*359.811.107*	*256.377.951*
Ông Nguyễn Văn Thuận	*16.579.452*	*-*

a. Số dư với các bên liên quan (tiếp theo)

Bên liên quan - Nợ phải thu và phải trả	Số dư tại ngày	
	30/06/2026	01/01/2026
8. Phải trả ngắn hạn và dài hạn khác	**5.340.691.996**	**5.355.980.957**
Ngắn hạn	**940.691.996**	**955.980.957**
Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát	*63.819.000*	*104.416.000*
Công ty CP Du lịch Cường Thuận CTI	*844.995.902*	*844.995.902*
Bà Trần Thị Huyền Trang	*31.877.094*	*6.569.055*
Dài hạn	**4.400.000.000**	**4.400.000.000**
Công ty CP Đăng Kiểm Xe Cơ Giới Cường Thuận CTI	*4.400.000.000*	*4.400.000.000*
9. Vay dài hạn	**18.203.551.996**	**20.810.699.996**
Bà Trần Thị Huyền Trang	*9.103.551.996*	*9.210.699.996*
Ông Nguyễn Văn Thuận	*9.100.000.000*	*11.600.000.000*

b. Giao dịch phát sinh với các bên liên quan

b.1. Giao dịch phát sinh bên liên quan trên Kết quả kinh doanh	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	**34.857.686.021**	**36.385.480.185**
Bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	34.857.686.021	36.385.480.185
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*7.951.034.640*	*7.335.868.581*
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	*7.385.083.397*	*22.058.569.216*
Công ty CP BOT 319 Cường Thuận Idico	*6.512.214.457*	*3.425.507.604*
Công ty CP ĐT BOT An Thuận Phát	*12.191.171.711*	*2.747.352.968*
Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	*818.181.816*	*818.181.816*
2. Doanh thu hoạt động tài chính	**25.347.000.000**	**1.124.000.000**
Cổ tức lợi nhuận được chia	25.347.000.000	1.124.000.000
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*25.347.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	-	*1.124.000.000*
3. Chi phí tài chính	**1.024.424.656**	**1.180.912.302**
Trả lãi	1.024.424.656	1.180.912.302
Bà Trần Thị Huyền Trang	*433.127.396*	*1.180.912.302*
Ông Nguyên Văn Thuận	*591.297.260*	-

b.2. Giao dịch thu - chi tiền và giao dịch khác bên liên quan trong kỳ	Phát sinh trong kỳ	
	6 tháng đầu năm 2026	6 tháng đầu năm 2025
1. Tiền thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	**68.370.070.162**	**37.892.279.080**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*38.131.335.289*	*8.198.585.839*
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	*8.375.176.691*	*17.765.906.611*
Công ty CP BOT 319 Cường Thuận Idico	*6.836.493.932*	*8.922.070.240*
Công ty CP ĐT BOT An Thuận Phát	*13.027.064.250*	*3.005.716.390*
Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	*2.000.000.000*	-
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	**2.607.148.000**	**47.064.097.999**
Bà Trần Thị Huyền Trang	*107.148.000*	*46.455.148.000*
Ông Nguyễn Văn Thuận	*2.500.000.000*	*608.949.999*
3. Tiền thu đi vay	-	**63.998.000.000**
Bà Trần Thị Huyền Trang	-	*46.348.000.000*
Ông Nguyễn Văn Thuận	-	*17.650.000.000*
4. Tiền chi cho vay	-	**5.255.721.822**
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	-	*5.255.721.822*
5. Tiền thu hồi cho vay	**17.551.153.915**	**3.869.987.611**
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	-	*3.869.987.611*
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	*17.551.153.915*	-
6. Tiền thu cổ tức	**22.600.000.000**	**1.124.000.000**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận	*22.600.000.000*	-
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	-	*1.124.000.000*
7. Tiền thu khác	-	**1.000.000.000**
Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	-	*1.000.000.000*

c. Cam kết bảo lãnh bên liên quan

Ông Nguyễn Xuân Quang dùng thư bảo lãnh cá nhân để bảo đảm cho nghĩa vụ tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với giá trị định giá là 130 tỷ.

d. Khoản đầu tư góp vốn vào bên liên quan được sử dụng để cầm cố, thế chấp, bảo lãnh

Công ty dùng toàn bộ phần vốn góp tương ứng 253,47 tỷ đồng chiếm 83,1% tổng số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận để bảo đảm cho khoản vay của công ty này tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.

Đồng thời, Công ty dùng toàn bộ phần vốn góp tương ứng 168 tỷ đồng chiếm 59,57% tổng số vốn điều lệ tại Công ty CP Đầu tư QL 91 Cần Thơ - An Giang để bảo đảm cho khoản vay của công ty này tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch.

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

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

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 6 tháng đầu năm 2026

Kết quả kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2026, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thu phí, sản xuất cống - gối cống, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, bộ phận du lịch và nhà hàng, bộ phận kinh doanh xăng dầu và các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	14.196.514.159	13.269.386.890	927.127.269
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	402.383.606.264	362.896.420.645	39.487.185.619
Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí	14.917.939.861	3.353.085.561	11.564.854.300
Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng	-	7.581.182.340	(7.581.182.340)
Bộ phận khác	4.245.490.504	2.929.897.980	1.315.592.524
Cộng	**435.743.550.788**	**390.029.973.416**	**45.713.577.372**

b. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025

Kết quả kinh doanh trong 6 tháng đầu năm 2025, Công ty báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận thu phí, sản xuất cống - gối cống, khai thác gia công đá các loại, dịch vụ xây lắp, bộ phận du lịch và nhà hàng, bộ phận kinh doanh xăng dầu và các dịch vụ khác. Công ty phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận như sau:

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	17.657.374.035	15.923.714.716	1.733.659.319
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	42.917.780.287	26.451.631.645	16.466.148.642
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	266.482.942.689	239.431.632.813	27.051.309.876
Bộ phận dịch vụ quản lý và thu phí	11.332.464.751	2.836.919.935	8.495.544.816
Bộ phận dịch vụ du lịch và nhà hàng	3.008.005.639	9.580.747.119	(6.572.741.480)
Bộ phận khác	6.128.407.224	5.188.370.422	940.036.802
Cộng	**347.526.974.625**	**299.413.016.650**	**48.113.957.975**

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

Công ty hoạt động sản xuất và kinh doanh sản phẩm dịch vụ chỉ tập trung ở thành phố 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 so sánh

5.1. Áp dụng chế độ kế toán mới

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp. Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá ảnh hưởng của việc áp dụng Thông tư số 99/2025/TT-BTC đối với Báo cáo tài chính của Công ty. Các thay đổi chủ yếu liên quan đến việc phân loại, trình bày và thuyết minh một số khoản mục trên Báo cáo tài chính. Việc áp dụng Thông tư này không làm phát sinh ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty.

5.2. Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ mới

Ảnh hưởng của việc áp dụng chế độ kế toán mới đến số liệu so sánh trong Báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Mã số	01/01/2026 Số đã trình bày	Số trình bày lại	Chênh lệch do trình bày lại
Trên báo cáo tình hình tài chính				
1. Phải thu về cho vay ngắn hạn		157.724.693.920	-	(157.724.693.920)
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	-	157.724.693.920	157.724.693.920
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	19.800.000	19.800.000
4. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.878.217.528	5.858.417.528	(19.800.000)
5. Nguồn vốn đầu tư XDCB		11.120.427	-	(11.120.427)
6. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	11.120.427	11.120.427

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 8 năm 2026

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

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con trực tiếp

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	- Đầu tư xây dựng khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi. - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	83,10%	83,10%	83,10%	83,10%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Xây dựng công trình giao thông. Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)); Xây dựng nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	59,57%	59,57%	59,57%	59,57%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	95,25%	95,25%	95,25%	95,25%

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

8. Cấu trúc doanh nghiệp

8.1. Danh sách các công ty con trực tiếp (tiếp theo)

STT	Tên	Địa điểm	Hoạt động chính	30/06/2026		01/01/2026	
				Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Tỷ lệ quyền biểu quyết (%)
4	Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	- Buôn bán ô tô và xe có động cơ khác. - Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác. - Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Chi tiết: Đăng kiểm xe cơ giới.	93,67%	93,67%	93,67%	93,67%
5	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI.	Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT)); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.	67,53%	67,53%	67,53%	67,53%
6	Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI	Số 01B, đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B KP8, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thuỷ nội địa,....	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

V.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
Cho vay và lãi	146.335.955.895	146.335.955.895	-	157.724.693.920	157.724.693.920	-
Bên liên quan	129.823.540.005	129.823.540.005	-	147.374.693.920	147.374.693.920	-
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận (1)	*87.752.341.669*	*87.752.341.669*	-	*87.752.341.669*	*87.752.341.669*	-
Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (2)	*42.071.198.336*	*42.071.198.336*	-	*59.622.352.251*	*59.622.352.251*	-
Đối tượng khác	16.512.415.890	16.512.415.890	-	10.350.000.000	10.350.000.000	-
Công ty CP Xây dựng VINACI	-	-	-	*350.000.000*	*350.000.000*	-
Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín (3)	*15.200.000.000*	*15.200.000.000*	-	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-
Nguyễn Mai Quỳnh Như (4)	*1.312.415.890*	*1.312.415.890*	-	-	-	-
Cộng	**146.335.955.895**	**146.335.955.895**	-	**157.724.693.920**	**157.724.693.920**	-

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

Thuyết minh các khoản cho vay

Đối tượng	Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(1) Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận (*)	HĐ 170/HĐCV.10,4ha/2023 ngày 25/12/2023 và các phụ lục	24 tháng	10,5% (*)	87.752.341.669	Tín chấp
(2) Công ty CP ĐT Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (**)	Số 117/HĐCV-CTC/2019; Số 80/HĐCV-CTC/2019, Số 90/HĐCV-CTC/2021 và các phụ lục đi kèm	36 tháng	9,5% (**)	42.071.198.336	Tín chấp
(3) Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt Tín	Số 137/HĐCV-CTI.PVT/2025; Số 21/HĐCV-CTI.PVT/2026	90 ngày	0% (trong hạn) 9%/ năm (quá hạn)	15.200.000.000	Tín chấp
(4) Nguyễn Mai Quỳnh Như	Số 62/2026/HĐCV	14 ngày	8,3%	1.312.415.890	Tín chấp

(*) Lãi suất được áp dụng từ thời điểm giải ngân đến khi dự án Khu dân cư tại phường Phước Tân hoàn thiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng. Đối với lãi suất từ thời điểm hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng đến khi Cơ quan Nhà nước thực hiện việc giao đất cho dự án, các bên sẽ thỏa thuận và thống nhất sau khi dự án được giao đất, nhưng không muộn hơn ngày 31/12/2026.

(**) Đến nay, dự án được đề xuất bố trí vốn Nhà nước để thanh toán và hiện đang chờ quyết định chính thức của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
b.1. Đầu tư vào công ty con	**668.420.000.000**	**605.757.462.339**	**(62.662.537.661)**	**668.420.000.000**	**604.792.410.042**	**(63.627.589.958)**
Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận (1)	253.470.000.000	253.470.000.000	-	253.470.000.000	253.470.000.000	-
Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (2)	168.000.000.000	108.702.719.170	(59.297.280.830)	168.000.000.000	109.317.627.136	(58.682.372.864)
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát (3)	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 (4)	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 (5)	136.750.000.000	136.750.000.000	-	136.750.000.000	135.170.039.737	(1.579.960.263)
Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI (6)	48.000.000.000	44.634.743.169	(3.365.256.831)	48.000.000.000	44.634.743.169	(3.365.256.831)
Cộng	**668.420.000.000**	**605.757.462.339**	**(62.662.537.661)**	**668.420.000.000**	**604.792.410.042**	**(63.627.589.958)**

b.2. Tình hình đầu tư và hoạt động các khoản đầu tư vào Công ty con trong kỳ

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

Tại ngày 30/06/2026, vốn thực góp của Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận là 305 tỷ. Trong đó, Công ty đăng ký số vốn góp là 253,47 tỷ đồng chiếm 83,1% tổng số vốn điều lệ.

Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận hoạt động kinh doanh có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong kỳ là cung cấp dịch vụ quản lý thu phí, bảo dưỡng, trung tu Quốc lộ 1A và dịch vụ xây lắp, cho vay, lãi phát sinh và nhận cổ tức.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(2) 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 thay đổi lần thứ hai ngày 02/06/2015 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 đã góp đủ vốn theo đăng ký là 168 tỷ đồng chiếm 59,57% tổng số vốn điều lệ. Toàn bộ vốn góp này được Công ty thế chấp, đảm bảo cho khoản vay của Công ty CP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang.

Ngày 25 tháng 05 năm 2019, Công ty QL91 đã được thông báo từ Chi cục quản lý đường bộ IV.5 về việc yêu cầu xả Trạm T2 từ lúc 14 giờ 50 phút theo chỉ đạo của Tổng cục đường bộ Việt Nam (ĐBVN) cho đến khi có thông báo của Tổng cục ĐBVN cho phép thu phí trở lại theo Biên bản làm việc về việc xác định thời gian xả trạm, điều tiết giao thông, đảm bảo ANTT khu vực trạm T2 tại Km 50+050 Quốc lộ 91, TP. Cần Thơ. Do vậy, doanh thu thu phí của Dự án đã giảm sút đáng kể. Hiện tại, Công ty QL91 chỉ còn đang vận hành hoạt động kinh doanh thu phí Trạm T1 trong tổng số 2 Trạm thu phí theo phương án tài chính đã được phê duyệt trước đó nên ảnh hưởng lớn đến dòng thu trong những năm qua.

Theo văn bản số 55/CĐCTVN-KHTC ngày 15/1/2025 của Bộ Giao thông vận tải - Cục Đường Cao tốc Việt Nam về việc giải pháp xử lý khó khăn, vướng mắc dự án BOT giao thông. "Đối với các dự án BOT đề xuất giải pháp chấm dứt hợp đồng, bố trí vốn nhà nước thanh toán: đề nghị nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng thực hiện trách nhiệm chia sẻ theo đúng chỉ đạo của Thường trực Chính phủ tại thông báo số 270/TB-VPCP (không tính lãi vay, lợi nhuận trong giá trị dự kiến đề nghị thanh toán), tính toán xác định giá trị vốn nhà nước đề nghị thanh toán. Trường hợp nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tín dụng đề xuất thêm giải pháp hỗ trợ, đề nghị nêu rõ nguyên nhân, cơ sở và nguyên tắc hỗ trợ, đồng thời xác định cụ thể giá trị phần hỗ trợ tăng thêm (nếu có) để Cục tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét." Theo đó, Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+000 - Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT của Công ty thuộc nhóm dự án bố trí vốn nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng. Dự án vẫn đang trong giai đoạn chờ quyết định chính thức của cơ quan nhà nước.

(3) 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 thay đổi lần thứ tư ngày 20/06/2020, vốn điều lệ của Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát là 35,8 tỷ đồng. Công ty đã góp vốn đủ vốn theo đăng ký là 34,1 tỷ đồng chiếm 95,25% tổng vốn điều lệ.

Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư BOT An Thuận Phát hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong kỳ là cung cấp dịch vụ thu phí hộ, bảo dưỡng đường chuyên dùng vận chuyển, thu hồi nợ cho vay và lãi vay phát sinh.

(4) 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 thay đổi lần thứ hai ngày 22/11/2016, 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 là 28,1 tỷ đồng chiếm 93,67% tổng vốn điều lệ.

Trong kỳ, Công ty CP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong kỳ là doanh thu cho thuê mặt bằng.

V.2. Các khoản đầu tư tài chính (tiếp theo)

(5) 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 thay đổi lần thứ tư ngày 16/06/2020, vốn điều lệ của Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI là 202,5 tỷ đồng. Công ty đã góp đủ vốn theo đăng ký là 136,75 tỷ đồng chiếm 67,53% tổng vốn điều lệ.

Trong kỳ, Công ty CP Đầu tư BOT 319 Cường Thuận CTI hoạt động có lãi. Các giao dịch trọng yếu trong kỳ là các cung cấp dịch vụ thu phí hộ, bảo dưỡng đường 319 nối dài và nút giao giữa đường 319 với đường cao tốc Tp. HCM - Long Thành - Dầu Giây.

(6) 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 thay đổi lần thứ nhất ngày 09/05/2017, 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 là 48 tỷ đồng chiếm 100% tổng vốn điều lệ. Hiện vốn thực góp của Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI là 48 tỷ.

Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI đang ở trạng thái tạm ngưng hoạt động và đang thực hiện các hồ sơ để đóng mã số thuế.

c. Tình hình biến động dự phòng tổn thất các khoản đầu tư khác

	01/01/2026	Trích lập dự phòng	Hoàn nhập dự phòng	30/06/2026
Dài hạn	**63.627.589.958**	**614.907.966**	**(1.579.960.263)**	**62.662.537.661**
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	63.627.589.958	614.907.966	(1.579.960.263)	62.662.537.661
Tổng	**63.627.589.958**	**614.907.966**	**(1.579.960.263)**	**62.662.537.661**

V.6. Nợ xấu

a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	30/06/2026			01/01/2026		
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Thời gian quá hạn
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	13.855.241.206	494.676.508		13.746.363.107	518.697.264	
Công ty TNHH Xây dựng số 62	*1.503.443.229*	-	*Trên 3 năm*	*1.503.443.229*	-	*Trên 3 năm*
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Xây dựng 589	*1.384.954.581*	-	*Trên 3 năm*	*1.384.954.581*	-	*Trên 3 năm*
Công ty TNHH MTV Tính Trí	*789.803.440*	-	*Trên 3 năm*	*789.803.440*	-	*Trên 3 năm*
Công ty Cổ Phần Phát Triển Đường Cao Tốc Biên Hoà Vũng Tàu	*718.864.152*	-	*Trên 3 năm*	*718.864.152*	-	*Trên 3 năm*
Công ty Cổ phần Quý Xuân Thịnh	*640.754.150*	-	*Trên 3 năm*	*640.754.150*	-	*Trên 3 năm*
Công ty CP SX ĐT & XD Việt Anh	*637.636.120*	-	*Trên 3 năm*	*637.636.120*	-	*Trên 3 năm*
Công ty TNHH Đức Bình	*541.920.650*	-	*Trên 3 năm*	*541.920.650*	-	*Trên 3 năm*
Các khách hàng khác	*7.637.864.884*	*494.676.508*	*Từ 1 đến trên 3 năm*	*7.528.986.785*	*518.697.264*	*Từ 1 đến trên 3 năm*
Trả trước cho người bán	5.223.203.970	3.000.000	Từ 1 đến trên 3 năm	4.417.703.470	5.146.210	Từ 1 đến trên 3 năm
Tổng cộng	**19.078.445.176**	**497.676.508**		**18.164.066.577**	**523.843.474**	

V.6. Nợ xấu (tiếp theo)

b. Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu

Dự phòng nợ phải thu khó đòi các khoản sau	**01/01/2026**	**Trích lập dự phòng**	**Hoàn nhập dự phòng**	**Điều chỉnh tăng (giảm) khác**	**30/06/2026**
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	13.227.665.843	214.509.225	(81.610.370)	-	13.360.564.698
Trả trước cho người bán ngắn hạn	4.412.557.260	807.646.710	-	-	5.220.203.970
Tổng	**17.640.223.103**	**1.022.155.935**	**(81.610.370)**	**-**	**18.580.768.668**

V.10. Tăng, giảm 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 kỳ	25.314.894.136	223.539.892.122	107.379.241.302	3.115.081.509	45.724.694.898	**405.073.803.967**
Mua trong kỳ	-	*18.897.538.793*	*10.876.213.069*	-	*135.250.000*	**29.909.001.862**
Thanh lý, nhượng bán	*(165.500.000)*	*(604.047.619)*	*(793.571.429)*	-	-	**(1.563.119.048)**
Số dư cuối kỳ	25.149.394.136	241.833.383.296	117.461.882.942	3.115.081.509	45.859.944.898	**433.419.686.781**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	17.208.216.914	166.774.073.799	69.271.012.491	3.013.967.875	45.018.861.588	**301.286.132.667**
Khấu hao trong kỳ	*807.825.436*	*8.876.947.401*	*3.474.783.984*	*19.727.274*	*56.915.383*	**13.236.199.478**
Thanh lý, nhượng bán	*(165.500.000)*	*(604.047.619)*	*(793.571.429)*	-	-	**(1.563.119.048)**
Số dư cuối kỳ	17.850.542.350	175.046.973.581	71.952.225.046	3.033.695.149	45.075.776.971	**312.959.213.097**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	8.106.677.222	56.765.818.323	38.108.228.811	101.113.634	705.833.310	**103.787.671.300**
Số dư cuối kỳ	7.298.851.786	66.786.409.715	45.509.657.896	81.386.360	784.167.927	**120.460.473.684**

- Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 55.033.945.565 VND.

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 270.550.471.050 VND.

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

- Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không có.

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

V.11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Quyền thu phí tỉnh lộ 16 (*)	Chương trình phần mềm	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	16.728.000.000	83.670.838.182	424.306.414	**100.823.144.596**
Chuyển sang bất động sản đầu tư	*(16.728.000.000)*	-	-	**(16.728.000.000)**
Giảm khác	-	*(83.670.838.182)*	-	**(83.670.838.182)**
Số dư cuối kỳ	-	-	424.306.414	**424.306.414**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.506.121.192	83.670.838.182	424.306.414	**87.601.265.788**
Chuyển sang bất động sản đầu tư	*(3.506.121.192)*	-	-	**(3.506.121.192)**
Giảm khác	-	*(83.670.838.182)*	-	**(83.670.838.182)**
Số dư cuối kỳ	-	-	424.306.414	**424.306.414**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	13.221.878.808	-	-	**13.221.878.808**
Số dư cuối kỳ	-	-	-	-

- Giá trị còn lại của TSCĐVH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: không có.

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

- Nguyên giá tài sản cố định vô hình cuối kỳ chờ thanh lý: không có

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

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

(*) Quyền thu phí Tỉnh lộ 16 Công ty đã khai thác đã hết thời gian thu phí theo Hợp đồng BOT theo biên bản bàn giao giữa Công ty, Sở Giao thông vận tải và Khu Quản lý đường bộ, đường thuỷ Đồng Nai

V.24. Vốn chủ sở hữu

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

Khoản mục	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Vốn khác của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2025	**629.999.970.000**	**374.588.200.000**	**(155.036.000.000)**	**42.192.357.881**	**11.120.427**	**179.689.140.630**	**1.071.444.788.938**
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	8.699.197.194	8.699.197.194
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(700.000.000)	(700.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(770.000.000)	(770.000.000)
Bán cổ mua lại của chính mình	-	28.243.709.195	155.036.000.000	-	-	-	183.279.709.195
Số dư tại ngày 30/06/2025	**629.999.970.000**	**402.831.909.195**	**-**	**42.192.357.881**	**11.120.427**	**186.918.337.824**	**1.261.953.695.327**
Số dư tại ngày 01/01/2026	**629.999.970.000**	**402.831.909.195**	**-**	**42.192.357.881**	**11.120.427**	**204.579.819.115**	**1.279.615.176.618**
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	35.236.908.016	35.236.908.016
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(2.600.000.000)	(2.600.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(1.318.000.000)	(1.318.000.000)
Số dư tại ngày 30/06/2026	**629.999.970.000**	**402.831.909.195**	**-**	**42.192.357.881**	**11.120.427**	**235.898.727.131**	**1.310.934.084.634**