CÔNG TY CỔ PHẦN ĐTPT CƯỜNG THUẬN IDICO ***CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION*** --- Số/*No*:102/CBTT-CTI *Vv: Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026/ The Reviewed Consolidated Financial Statements for the First Half of 2026.*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ***THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM*** ***Independence – Freedom - Happiness*** --- *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: ***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 Hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026.

The Reviewed Consolidated 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 Hợp nhất đã được soát xét 6 tháng đầu năm 2026.*
  The Reviewed Consolidated 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 14:12:05+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.2.2

MOORE AISC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	06 - 09
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	10
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	11 - 12
6. BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ	13 - 65

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

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Hội đồng Quản trị trân trọng đệ trình báo cáo này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã được soát xét cho cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

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 07 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 Tập đoàn:

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.

Xây dựng, đầu tư xây dựng công trình giao thông theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao BOT.

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 Tập đoàn được trình bày trong các báo cáo tài chính 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 hợp nhất 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

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

Hội đồng Quản trị (tiếp theo)

Ông	Đới Hùng Cường	Thành viên
Ông	Vũ Tiến Dũng	Thành viên

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

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

Người đại diện theo pháp luật của Tập đoàn trong kỳ và đến ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 06 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 hợp nhất giữa niên độ thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") tại ngày ngày 30 tháng 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 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 Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã phát sinh đầy đủ.

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 Tập đoàn và làm cơ sở lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất, không có thông tin về gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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.

7. Phê chuẩn báo cáo tài chính

Theo đây, Chúng tôi phê chuẩn báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 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 hợp nhất giữa niên độ.

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

M.S.D.N: 3600439834 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO P. TRẢNG BOM - 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-SXHN/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 thực hiện công việc soát xét báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO ("Công ty") và các công ty con (gọi chung là "Tập đoàn")**, được lập ngày 28 tháng 08 năm 2026, từ trang 06 đến trang 65, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026 kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực kiểm toán 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 hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của **Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các công ty con** tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

M.S.D.N: 0300518041 - C.T.T.N.H
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ DỊCH VỤ T'N 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 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**		**519.692.048.556**	**423.087.832.142**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	**110**	**V.1**	**65.225.715.154**	**56.057.949.303**
1. Tiền	111		59.225.715.154	45.057.949.303
2. Các khoản tương đương tiền	112		6.000.000.000	11.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**120**	**V.2**	**24.191.382.467**	**17.931.990.387**
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		24.191.382.467	17.931.990.387
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**130**		**286.418.238.515**	**125.165.006.927**
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	72.634.510.730	69.359.615.801
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	108.342.965.930	21.102.140.981
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	123.679.174.724	52.343.473.248
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.3,4	(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
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	**150**		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	**160**		**9.145.550.744**	**17.557.870.201**
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.9a	8.104.765.643	16.607.998.319
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.16b	878.990.206	795.368.081

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 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**		**4.287.039.133.382**	**4.167.049.923.426**
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**		**2.802.499.956.285**	**2.855.836.555.322**
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	137.435.861.914	121.500.992.605
Nguyên giá	*222*		*464.539.644.457*	*436.193.761.643*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*223*		*(327.103.782.543)*	*(314.692.769.038)*
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	2.646.428.647.448	2.713.407.486.700
Nguyên giá	*228*		*3.866.914.176.425*	*3.950.585.014.606*
Giá trị hao mòn luỹ kế	*229*		*(1.220.485.528.977)*	*(1.237.177.527.906)*
III. Tài sản sinh học dài hạn	**230**		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	**240**		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	**250**	**V.13**	**1.438.674.015.021**	**1.257.685.800.893**
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		1.438.674.015.021	1.257.685.800.893
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	**260**		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	**270**		**33.945.921.069**	**41.898.925.893**
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.9b	33.487.400.251	41.422.733.053
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	VI.9	458.520.818	476.192.840
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (100+200)	**280**		**4.806.731.181.938**	**4.590.137.755.568**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 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**		**2.838.544.158.576**	**2.711.682.299.360**
I. Nợ ngắn hạn	**310**		**651.508.208.955**	**648.910.741.602**
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.14	149.300.952.130	143.106.501.780
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15	53.011.290.730	76.600.551.126
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		1.442.800.000	19.800.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.16a	9.766.224.708	10.329.696.481
5. Phải trả người lao động	315	V.17	11.914.988.372	18.186.067.276
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.18a	59.879.119.500	22.233.917.068
7. Doanh thu chờ phân bổ	319	V.19	131.658.252	150.029.172
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.20a	23.755.372.787	21.155.484.276
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.21a	336.262.748.274	350.320.040.219
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		6.043.054.202	6.808.654.204
II. Nợ dài hạn	**330**		**2.187.035.949.621**	**2.062.771.557.758**
1. Chi phí phải trả dài hạn	334	V.18b	425.809.934.109	385.689.917.817
2. Phải trả dài hạn khác	338	V.20b	20.309.331.457	41.452.785.310
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.21b	1.711.326.576.226	1.606.438.492.386
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	VI.9	12.532.507.531	12.725.517.991
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	V.22	17.057.600.298	16.464.844.254

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**V.23**	**1.968.187.023.362**	**1.878.455.456.208**
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		411.877.048.474	411.877.048.474
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		11.120.427	11.120.427
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.512.973.319	53.512.973.319
5. Lợi nhuận sau thuế "LNST" chưa phân phối	420		597.963.627.132	520.671.028.618
LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	*420a*		*515.544.370.470*	*382.895.592.338*
LNST chưa phân phối kỳ này	*420b*		*82.419.256.662*	*137.775.436.280*
6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	V.24	274.822.284.010	262.383.315.370
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (300+400)	**440**		**4.806.731.181.938**	**4.590.137.755.568**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		733.344.171.154	630.552.760.422
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**	**733.344.171.154**	**630.552.760.422**
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	491.543.883.555	378.958.905.276
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 -11)	**20**		**241.800.287.599**	**251.593.855.146**
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	290.008.272	522.847.121
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	80.958.512.373	85.370.497.941
Trong đó: Chi phí đi vay	*24*		*80.958.512.373*	*85.370.497.941*
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	49.066.196.120	51.185.480.795
11. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	27		-	-
12. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21+ (22 - 23) - (25 + 26) + 27)	**30**		**110.082.587.040**	**113.200.350.550**
13. Thu nhập khác	31	VI.7	16.251.628	259.278.093
14. Chi phí khác	32	VI.8	2.636.106.538	29.846.949.053
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	**40**		**(2.619.854.910)**	**(29.587.670.960)**
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	**50**		**107.462.732.130**	**83.612.679.590**
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		7.412.528.893	5.333.446.427
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	(175.338.438)	(4.240.008.783)
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 -52)	**60**		**100.225.541.675**	**82.519.241.946**
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		82.419.256.662	62.885.997.364
21. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		17.806.285.013	19.633.244.582
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**70**	**VI.10**	**1.202**	**1.060**
23. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**71**	**VI.11**	**1.202**	**1.060**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		**107.462.732.130**	**83.612.679.590**
2. Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.10, 11, 12	83.190.600.898	73.280.795.213
Các khoản dự phòng	03		1.533.301.609	1.480.098.409
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	VI.3, 8	2.134.682.287	26.805.671.049
Chi phí đi vay	06	VI.4	80.958.512.373	85.370.497.941
Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**275.279.829.297**	**270.549.742.202**
Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(162.382.279.601)	1.238.737.246
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		26.946.145.320	(82.889.344.466)
Tăng (-), giảm (+) chi phí chờ phân bổ	12		16.438.565.478	6.664.133.201
Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
Chi phí đi vay đã trả	14		(85.509.856.537)	(62.506.863.171)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16	(6.029.010.792)	(5.141.640.973)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(2.028.600.000)	(5.140.912.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**67.361.712.710**	**104.314.763.442**
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		(139.479.445.854)	(122.970.022.787)
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		(6.596.976.190)	(6.956.872.206)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		350.000.000	6.949.882.456
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	27		277.592.382	522.847.121
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**(145.289.738.754)**	**(122.399.371.039)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	06 tháng đầu năm 2026	06 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	X.1	378.970.058.921	337.412.141.714
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	X.2	(286.290.352.401)	(446.397.375.515)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	X.2	(1.848.914.625)	(1.222.459.433)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(3.735.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**87.095.791.895**	**73.072.015.961**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+ 30 + 40)	**50**		**9.167.765.851**	**54.987.408.364**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**56.057.949.303**	**37.060.240.572**
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**	**65.225.715.154**	**92.047.648.936**

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 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 07 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 và nhiều lĩnh vực khác.

4. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty và các công ty con

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.

Xây dựng, đầu tư xây dựng công trình giao thông theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao BOT.

5. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

6. Đặc điểm hoạt động của Tập đoàn trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính hợp nhất

Trong kỳ, Tập đoàn 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. Ngoài ra, quyền thu phí Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang chỉ còn đang vận hành hoạt động kinh doanh thu phí Trạm T1 trong tổng số 2 Trạm thu phí từ năm 2019 theo phương án tài chính đã được phê duyệt nên ảnh hưởng lớn đến dòng thu trong những năm qua.
Việc tạm ngừng hoạt động khai thác mỏ đá Xuân Hòa và trạm thu phí nêu trên có ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Tập đoàn trong kỳ.

7. Số người lao động của Tập đoàn tại thời điểm cuối kỳ

Tổng số người lao động Tập đoàn đến ngày 30 tháng 06 năm 2026: 442 người. (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 478 người).

8. Cấu trúc Tập đoàn

8.1 Tổng số các công ty con

Tại ngày 30/06/2026, Tập đoàn có 06 công ty con được sở hữu trực tiếp.

Số lượng các công ty con được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 là 06 công ty.

Không có công ty con không được hợp nhất tại ngày 30/06/2026 và 31/12/2025.

8.2. Danh sách các công ty con được hợp nhất

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận *Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.* *- Đầu tư xây dựng khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình dân dụng, giao thông...* *- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.*	83,10%	0,00%	83,10%
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang *Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.* *Xây dựng công trình giao thông. Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.*	59,57%	0,00%	59,57%
3. Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát *Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.* *Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.*	95,25%	0,00%	95,25%
4. Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI *Địa chỉ: Số 370/2A Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.* *Buôn bán ô tô và xe có động cơ khác.* *Bảo dưỡng, sửa chữa xe ô tô và xe có động cơ khác.* *Kiểm tra và phân tích kỹ thuật; Chi tiết: Đăng kiểm xe cơ giới.*	93,67%	0,00%	93,67%

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

Tên công ty, địa chỉ và hoạt động chính	% Tỷ lệ lợi ích trực tiếp Công ty mẹ	% Tỷ lệ lợi ích gián tiếp Công ty mẹ	% Quyền biểu quyết Công ty mẹ
5. Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI *Địa chỉ: Số 315 Võ Nguyên Giáp, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.* *Xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng Xây dựng - Kinh doanh - Chuyển giao (BOT); Xây dựng công trình công ích; nhà các loại, công trình kỹ thuật dân dụng khác; Dịch vụ thu phí giao thông.*	67,53%	0,00%	67,53%
6. Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI (*) *Địa chỉ: số 01B, Đường Tôn Đức Thắng, Tổ 3B KP8, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai.* *Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thuỷ nội địa...*	100,00%	0,00%	100,00%

(*) Công ty CP Du Lịch Cường Thuận CTI đang ở trạng thái tạm ngưng hoạt động và đang thực hiện các hồ sơ để giải thể.

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

Trong kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn đã chuyển đổi việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất từ Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC sang Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính. Báo cáo tài chính hợp nhất đồng thời được lập và trình bày theo quy định tại Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026. Tập đoàn đã thực hiện các điều chỉnh cần thiết để đảm bảo tính hợp lý và nhất quán của thông tin trình bày. 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 "Thông tin so sánh".

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

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở giả định Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động liên tục trong tương lai gần. Ban Giám đốc đã đánh giá khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn 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 Tập đoàn.

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

1. Niên độ kế toán

Năm tài chính của Tập đoàn bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào 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 Tập đoàn là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 4 năm 2026 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các quy định pháp luật có liên quan trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở áp dụng chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự trong toàn Tập đoàn.

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

Tập đoàn xác nhận Báo cáo tài chính hợp nhất 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 đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn tại ngày kết thúc kỳ kế toán, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính" và chuẩn mực kế toán số 25 "Báo cáo tài chính hợp nhất và kế toán khoản đầu tư vào công ty con".

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026.

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty mẹ có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó. Thường đi kèm việc Công ty mẹ nắm giữ hơn 50% quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp ở Công ty con. Sự tồn tại và tính hữu hiệu của quyền biểu quyết tiềm tàng đang được thực thi hoặc chuyển đổi sẽ được xem xét khi đánh giá liệu Tập đoàn có quyền kiểm soát doanh nghiệp hay không.

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

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

Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong từng công ty con và phần vốn của công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của công ty con được loại trừ toàn bộ đồng thời ghi nhận lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua giá rẻ (nếu có); Số dư các khoản mục phải thu, phải trả, cho vay... giữa các đơn vị trong cùng tập đoàn được loại trừ hoàn toàn;

Các khoản doanh thu, thu nhập, chi phí phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ toàn bộ; Các khoản lãi chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch trong nội bộ Tập đoàn đang nằm trong giá trị tài sản (như hàng tồn kho, tài sản cố định...) được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ đang phản ánh trong giá trị tài sản (hàng tồn kho, tài sản cố định...) cũng được loại bỏ trừ khi chi phí gây ra khoản lỗ đó không thể thu hồi được. Toàn bộ các luồng tiền phát sinh từ các giao dịch giữa công ty mẹ và công ty con trong nội bộ Tập đoàn được loại trừ hoàn toàn trên Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng đầu năm 2026 *Đơn vị tính: Đồng Việt Nam*

1. Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

2. 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 tương đương tiền Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, các khoản cho vay và các công cụ nợ khác mà Tập đoàn có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn nhằm thu lãi. 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 được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí giao dịch có liên quan. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc và được điều chỉnh theo khoản lãi trả sau tương ứng được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng. Phương pháp đã lựa chọn được áp dụng nhất quán đối với từng loại 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. Lãi nhận sau được ghi nhận theo từng kỳ phát sinh. Khi đáo hạn hoặc thanh lý trước hạn, chênh lệch giữa giá trị thu hồi và giá trị ghi sổ (sau khi trừ dự phòng và chi phí liên quan) được ghi nhận vào kết quả hoạt động tài chính trong kỳ.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất, 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, Tập đoàn 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.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản phải thu phản ánh quyền thu tiền hoặc lợi ích kinh tế của Tập đoàn 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.

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

Các khoản phải thu của Tập đoàn bao gồm:

Phải thu của khách hàng là các khoản nợ phát sinh từ doanh thu về bán sản phẩm, hàng hóa, bất động sản đầu tư, tài sản cố định, các khoản đầu tư tài chính, 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.

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 tài sản thiếu chờ xử lý, 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, Tập đoàn 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: Tập đoàn 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, Tập đoàn thực hiện xử lý được xử lý thông qua xóa nợ khi không còn khả năng thu hồi sau khi Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

5. 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, công cụ, dụng cụ, sản phẩm dở dang, sản phẩm và 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. Trường hợp nguyên liệu, vật liệu được mua bằng ngoại tệ, giá gốc được xác định theo quy định về chênh lệch tỷ giá hối đoái hiện hành. 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 quyền. 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.

5. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho (tiếp theo)

Phương pháp trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định trên cơ sở giá bán ước tính trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết để tiêu thụ. Khoản dự phòng được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ. Việc trích lập và hoàn nhập được thực hiện trên cơ sở so sánh giữa số dự phòng phải lập và số dư dự phòng đã ghi nhận.

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.

6. 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

6.1. Nguyên tắc kế toán tài sản cố định "TSCĐ" hữu hình

TSCĐ hữu hình là những tài sản có hình thái vật chất do Tập đoàn 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.

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.

6.2. Nguyên tắc kế toán TSCĐ vô hình

TSCĐ vô hình là các tài sản không có hình thái vật chất do Tập đoàn 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.

Chi phí giai đoạn nghiên cứu được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Chi phí giai đoạn triển khai được vốn hóa khi thỏa mãn điều kiện ghi nhận tài sản cố định vô hình, nếu không được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp không phân biệt được giữa hai giai đoạn, toàn bộ chi phí được ghi nhận vào chi phí và không được vốn hóa hồi tố.

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 Tập đoàn;

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,...).

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

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

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.

6.3. 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.

6.4. 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. 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.

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

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.

Trường hợp dự án đã hoàn thành và đưa vào sử dụng nhưng chưa được quyết toán, Tập đoàn 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.

6.5. Nguyên tắc kế toán khấu hao TSCĐ, chi phí đầu tư XDCB dở dang

TSCĐ 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.

Tập đoàn áp dụng các phương pháp khấu hao TSCĐ 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 điều kiện sử dụng thực tế của Công ty.

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

Nhà xưởng, vật kiến trúc	5 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	3 - 20 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	4 - 15 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	4 - 5 năm
TSCĐ khác	3 - 40 năm
TSCĐ vô hình	
+ Chương trình phần mềm	*03 năm*
+ Quyền sử dụng đất (theo quy định)	*33 năm*

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

7. Nguyên tắc kế toán chi phí chờ phân bổ

7.1. 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 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, bao bì luân chuyển 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.

8. Nguyên tắc kế toán phải trả

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận khi Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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 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; các khoản thu hộ; phải nộp khác theo quy định. Các khoản chênh lệch giá phát sinh trong giao dịch bán và thuê lại tài sản là thuê tài chính hoặc thuê hoạt động. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả. Các khoản này được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và nội dung phải trả.

9. 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn.

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.

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 Tập đoàn 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.

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

Phải trả cổ tức, lợi nhuận phản ánh số cổ tức, lợi nhuận Tập đoàn có nghĩa vụ phải thanh toán cho cổ đông, thành viên góp vốn 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 Tập đoàn phát sinh nghĩa vụ thanh toán và không còn quyền từ chối việc chi trả cho các cổ đông, thành viên góp vốn.

11. 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 hợp nhất 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.

12. 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.

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

Dự phòng phải trả phản ánh các khoản nợ phải trả hiện tại của Tập đoàn phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra mà Tập đoàn 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: Tập đoàn 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. Tập đoàn 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.

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn 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.

14. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp "TNDN" hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản, nợ phải trả và cơ sở tính thuế của các khoản mục này. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính áp dụng cho năm tài chính mà tài sản được thu hồi hoặc nợ phải trả được thanh toán, căn cứ vào mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

14. Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp "TNDN" hoãn lại (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi giảm khi không còn chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng các lợi ích thuế liên quan.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế và được ghi nhận vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại trong kỳ, trừ các khoản được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu theo quy định của chuẩn mực kế toán.

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

Các khoản vay và nợ thuê tài chính của Tập đoàn bao gồm các khoản vay ngân hàng, vay từ các bên liên quan, trái phiếu thông thường, nợ thuê tài chính và các khoản vay khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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.

16. 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 Tập đoàn. 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 Tập đoàn 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.

17. 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.

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi giảm khi Tập đoàn thực hiện hoàn trả vốn cho chủ sở hữu, điều chuyển vốn cho đơn vị khác, phát hành cổ phiếu thấp hơn mệnh giá, hủy bỏ cổ phiếu quỹ hoặc cổ phiếu mua lại của chính Tập đoàn theo quy định của pháp luật, giải thể, chấm dứt hoạt động hoặc các trường hợp khác theo quy định hiện hành.

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

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), Tập đoàn có 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.

Cổ phiếu mua lại của chính mình được phản ánh giảm vốn chủ sở hữu theo giá thực tế mua lại, bao gồm các chi phí liên quan trực tiếp đến giao dịch mua lại cổ phiếu. Khi tái phát hành hoặc hủy bỏ cổ phiếu mua lại của chính mình, phần chênh lệch giữa giá tái phát hành hoặc giá hủy và giá trị ghi sổ của cổ phiếu mua lại của chính mình được ghi nhận điều chỉnh vào thặng dư vốn cổ phần theo quy định hiện hành.

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 Tập đoàn 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.

Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu phản ánh số hiện có và tình hình biến động tăng, giảm của các quỹ được hình thành từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo quy định của pháp luật, điều lệ Tập đoàn hoặc quyết định của chủ sở hữu. Việc trích lập và sử dụng các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu được thực hiện theo cơ chế tài chính hiện hành đối với từng loại hình doanh nghiệp hoặc theo quyết định của chủ sở hữu.

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, cũng như tình hình phân phối lợi nhuận hoặc xử lý lỗ lũy kế của Tập đoàn theo các quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ tổ chức, hoạt động.

Việc phân phối lợi nhuận cho chủ sở hữu được thực hiện trên cơ sở Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại ngày khóa sổ. Quá trình này đảm bảo tuân thủ Điều lệ tổ chức, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và các hạn chế pháp lý hiện hành;

Khi quyết định phương án phân phối, Tập đoàn xem xét toàn diện tình hình tài chính hợp nhất, khả năng thanh toán, dòng tiền và nhu cầu vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của toàn hệ thống. Đặc biệt, Tập đoàn thực hiện loại trừ ảnh hưởng của các khoản mục phi tiền tệ nhằm đảm bảo năng lực chi trả thực tế.

Lợi ích cổ đông không kiểm soát: Là một phần tài sản thuần và kết quả hoạt động thuần của công ty con được xác định tương ứng cho phần lợi ích không do Công ty mẹ sở hữu trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua các công ty con khác. Chỉ tiêu này được xác định và trình bày độc lập trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn, không ghi nhận trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ hoặc Báo cáo tài chính của các công ty con.

18. 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.

18. 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,...
Khi lập Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, 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 Tập đoàn.

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.

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 và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp như lãi tỷ giá hối đoái...

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.

19. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm: Chiết khấu thương mại; Giảm giá hàng bán; Hàng bán bị trả lại.

Ghi nhận giảm doanh thu khi phát sinh khoản giảm trừ: Doanh thu thuần được xác định bằng: Doanh thu ghi nhận ban đầu trừ (-) các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

20. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

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

21. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: 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.

22. 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 Tập đoàn. 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 (quảng cáo, tiếp thị, vận chuyển, hoa hồng bán hàng) 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); 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 hợp nhất 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.

23. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ

Công ty ghi giảm tài sản khi quyền kiểm soát tài sản được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng hoặc khi tài sản được thanh lý, tháo dỡ, hủy bỏ.
Đối với tài sản cố định, khoản thu từ thanh lý, nhượng bán được ghi nhận vào Thu nhập khác; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Chi phí khác.
Đối với bất động sản đầu tư, doanh thu bán được ghi nhận vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ; giá trị còn lại của tài sản và các chi phí liên quan được ghi nhận vào Giá vốn hàng bán.
Đối với các giao dịch bán và thuê lại, Công ty xem xét bản chất kinh tế của giao dịch trên cơ sở nguyên tắc ưu tiên bản chất hơn hình thức để xác định việc ghi nhận doanh thu, chi phí và các nghĩa vụ liên quan theo quy định hiện hành.

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

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

Thuế thu nhập 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 năm. 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính hợp nhất và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và chỉ ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tập đoàn áp dụng mức thuế suất thuế TNDN hiện hành cho hoạt động kinh doanh là 20%. Riêng hoạt động nhà ở xã hội áp dụng mức thuế suất 10% theo quy định; hoạt động đầu tư xây dựng công trình giao thông theo hình thức BOT: thuế suất thuế TNDN bằng 10% lợi nhuận thu được trong suốt thời gian hoạt động và được miễn giảm thuế TNDN theo quy định.

25. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn sau khi trừ đi phần Quỹ khen thưởng và phúc lợi được trích lập trong kỳ chia cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.
Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tập đoàn (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

26. Bên liên quan

Trong quá trình hoạt động, Tập đoàn phát sinh các giao dịch với các bên liên quan. Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.
Các bên liên quan của Tập đoàn bao gồm:
- *Cá nhân có quyền biểu quyết lớn:* Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Tập đoàn, bao gồm cả thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- *Thành viên quản lý chủ chốt:* Các cá nhân có thẩm quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý, kiểm soát các hoạt động của Tập đoàn (bao gồm ban lãnh đạo, các nhân viên quản lý điều hành và các thành viên mật thiết trong gia đình họ).
- *Doanh nghiệp chịu ảnh hưởng từ cá nhân có liên quan:* Các đơn vị do thành viên quản lý chủ chốt hoặc cá nhân có quyền biểu quyết lớn nắm giữ trực tiếp/ gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết, hoặc chịu ảnh hưởng đáng kể từ các cá nhân này.

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

Bộ phận báo cáo của Tập đoàn được xác định dựa trên cơ cấu tổ chức quản lý và hệ thống báo cáo nội bộ, bao gồm báo cáo theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh (Bộ phận chính yếu): Phản ánh các hoạt động sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ mang tính chất phân biệt rõ ràng. Bộ phận này chịu các rủi ro và lợi ích kinh tế khác biệt với các bộ phận kinh doanh khác của Tập đoàn.

Căn cứ vào mô hình quản trị và đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất, Tập đoàn lựa chọn lĩnh vực kinh doanh làm hình thức báo cáo bộ phận chính yếu.

28. Ước tính kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý hiện hành. Quá trình này đòi hỏi Ban điều hành phải đưa ra các ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về tài sản, nợ phải trả, doanh thu, chi phí, cũng như việc trình bày các khoản tài sản và nợ tiềm tàng tại ngày khóa sổ. Các ước tính và giả định này được đánh giá một cách liên tục dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố phù hợp khác, bao gồm cả những kỳ vọng về các sự kiện trong tương lai được cho là hợp lý tại thời điểm lập báo cáo.

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

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	2.092.146.143	5.209.033.871
Tiền gửi không kỳ hạn	57.133.569.011	39.848.915.432
Các khoản tương đương tiền	6.000.000.000	11.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng (hoặc dưới 3 tháng) ngân hàng..	*6.000.000.000*	*11.000.000.000*
Cộng	**65.225.715.154**	**56.057.949.303**

(*) Khoản tương đương tiền cuối kỳ là hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 3 tháng tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong với lãi suất 3,4%/năm và được tự động đáo hạn kỳ tiếp theo.

2. Các khoản đầu tư tài chính (*xem trang 52*).

3. Phải thu của khách hàng

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	**72.634.510.730**	**(13.360.564.698)**	**69.359.615.801**	**(13.227.665.843)**
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	-
Các khách hàng khác	42.858.882.114	(13.360.564.698)	42.994.453.539	(13.227.665.843)
Cộng	**72.634.510.730**	**(13.360.564.698)**	**69.359.615.801**	**(13.227.665.843)**

4. Trả trước cho người bán

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**108.342.965.930**	**(5.220.203.970)**	**21.102.140.981**	**(4.412.557.260)**
Nhà cung cấp bên liên quan (Xem TM X.3b) (*)	24.146.400.000	-	-	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Cúc (*)	30.016.440.000	-	-	-
Công ty TNHH MTV Minh Lợi	14.225.165.588	-	-	-
Các nhà cung cấp khác	39.954.960.342	(5.220.203.970)	21.102.140.981	(4.412.557.260)
Cộng	**108.342.965.930**	**(5.220.203.970)**	**21.102.140.981**	**(4.412.557.260)**

(*) Trả trước cho người bán về việc Tập đoàn nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại 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	**123.679.174.724**	-	**52.343.473.248**	-
Ứng trước tiền thực hiện dự án của Nhà nước	1.366.357.483	-	1.366.357.483	-
Tạm ứng nhân viên	1.633.125.240		1.808.043.383	
Tạm ứng thực hiện dự án khác (*)	110.020.098.000	-	38.939.736.396	-
Ký quỹ phục hồi môi trường mỏ đá Tân Cang 8 (**)	7.266.414.995	-	6.964.258.640	-
Phải thu khác	3.393.179.006	-	3.265.077.346	-
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 khác	3.405.672.200	-	3.405.672.200	-
Cộng	**135.598.415.731**	-	**63.972.114.566**	-

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

(**) Mỏ đá xây dựng Tân 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 04 năm 2020. Đến thời điểm lập báo cáo này, các bên đang thực hiện các thủ tục để hoàn thiện việc chuyển nhượng quyền khai thác, khoản ký quỹ phục hồi môi trường sẽ chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng.

6. Nợ xấu - Dự phòng phải thu khó đòi *(xem trang 53-54)*

7. Tài sản thiếu chờ xử lý

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

Tập đoàn 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 kỳ: không có.

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

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

	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**	-

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(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	**8.104.765.643**	**16.607.998.319**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	208.288.636	231.075.912
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	151.469.290	889.757.809
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	**33.487.400.251**	**41.422.733.053**
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	2.659.285.777	4.089.951.905
Chi phí sửa chữa TSCĐ	6.897.909.011	9.090.675.118
Chi phí cải tạo nhà máy làm cống	9.753.304.394	11.146.633.598
Chi phí trả trước tiền thuê đất	3.317.336.619	3.587.499.976
Chi phí khai thác các mỏ đá	3.993.645.627	6.317.987.309
Chi phí trả trước khác	6.865.918.823	7.189.985.147
Cộng	**41.592.165.894**	**58.030.731.372**

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

10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình *(Xem trang 55)*.

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

	Quyền sử dụng đất	Quyền thu phí	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu kỳ	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	**3.950.585.014.606**
Giảm khác	-	*(83.670.838.182)*	-	**(83.670.838.182)**
Số dư cuối kỳ	16.728.000.000	3.849.761.870.010	424.306.414	**3.866.914.176.424**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu kỳ	3.506.121.192	1.233.247.100.300	424.306.414	**1.237.177.527.906**
Khấu hao trong kỳ	*253.454.544*	*66.725.384.709*	-	**66.978.839.253**
Giảm khác (*)	-	*(83.670.838.182)*	-	**(83.670.838.182)**
Số dư cuối kỳ	3.759.575.736	1.216.301.646.827	424.306.414	**1.220.485.528.977**
Giá trị còn lại				
Số dư đầu kỳ	13.221.878.808	2.700.185.607.892	-	**2.713.407.486.700**
Số dư cuối kỳ	12.968.424.264	2.633.460.223.183	-	**2.646.428.647.447**

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.633.460.223.183 VND. Tập đoàn sử dụng Quyền sử dụng đất, Quyền thu phí tại tất cả các trạm thu phí trên và các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các Quyền thu phí này nhằm đảm bảo cho các khoản vay và nợ dài hạn theo Thuyết minh số V.21.

- Quyền sử dụng đất của Tập đoàn tại ấp Tân Cang, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai. Diện tích: 14.779 m^2. Thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2052.

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

(*) Quyền thu phí Tỉnh lộ 16, Tập đoàn đã khai thác đã hết thời gian thu phí theo Hợp đồng BOT, Tập đoàn thực hiện bàn giao theo biên bản bàn giao với Sở GTVT và Khu quản lý đường bộ, đường thủy Đồng Nai.

a. Quyền thu phí bao gồm

(1) Quyền thu phí Quốc lộ 1 (Đoạn tuyến tránh Tp. Biên Hòa)

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

Công ty CP Đầu tư Đồng Thuận bắt đầu thu phí tại trạm thu phí Km 1841+912 Quốc lộ 1 để hoàn vốn cho dự án kể từ ngày 06 tháng 07 năm 2014.

(2) Quyền thu phí Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang

Nguyên giá quyền thu phí tại các trạm thu phí hình thành từ Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91, đoạn từ Km14+000 đến Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT hiện đang được tạm xác định và sẽ được điều chỉnh sau khi giá trị đầu tư của Dự án được quyết toán với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
Tập đoàn chính thức thực hiện thu phí tại Trạm T1 trên Quốc lộ 91 từ ngày 02/04/2016 và tại Trạm T2 trên Quốc lộ 91 từ ngày 31/12/2016 nhằm hoàn vốn đầu tư cho Dự án. Kể từ ngày 25/05/2019, Trạm T2 đã dừng thu phí theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Trên cơ sở các thỏa thuận liên quan đến nguyên tắc bảo toàn và hoàn vốn đầu tư của Dự án, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá rằng, tại ngày lập Báo cáo tài chính, chưa có cơ sở để xác định khoản đầu tư liên quan đến quyền thu phí nêu trên bị suy giảm giá trị. Tập đoàn sẽ tiếp tục theo dõi quá trình xử lý, quyết toán và các phương án hoàn vốn của Dự án, đồng thời 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.

(3) Quyền thu phí đường chuyên dùng

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

Công ty CP BOT An Thuận Phát khấu hao Quyền thu phí giao thông tại trạm thu phí BOT đường chuyên dùng kể từ ngày 15 tháng 05 năm 2021 .

(4) Quyền thu phí tại trạm thu phí dự án BOT 319

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

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

12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình (tiếp theo)

b. Nguyên tắc khấu hao các quyền thu phí

Các quyền thu phí khấu hao theo tỷ lệ tương ứng với doanh thu hàng kỳ phù hợp với thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của dự án (tương tự như phương pháp khấu hao theo số lượng, khối lượng sản phẩm).

13. Tài sản dở dang dài hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	**1.438.674.015.021**	**1.438.674.015.021**	**1.257.685.800.893**	**1.257.685.800.893**
Mua sắm	**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	**1.424.294.230.802**	**1.424.294.230.802**	**1.244.314.993.946**	**1.244.314.993.946**
Chi phí đầu tư thực hiện 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 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
Khu Dân cư tại xã Phước Tân (c)	545.067.025.169	545.067.025.169	536.487.816.694	536.487.816.694
Chi phí dự án KCN Tân An - Vĩnh Cửu (d)	163.743.403.100	163.743.403.100	68.388.942.684	68.388.942.684
Lắp đặt thiết bị trạm cân	25.070.328.784	25.070.328.784	24.888.993.228	24.888.993.228
Dự án đầu tư, nâng cấp Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (e)	207.392.792.493	207.392.792.493	182.666.069.462	182.666.069.462
Giá trị còn lại của TSCĐ chờ phương án xử lý của cơ quan Nhà nước (f)	58.022.985.845	58.022.985.845	60.606.767.312	60.606.767.312
Dự án đầu tư, nâng cấp Tuyến tránh	10.254.716.894	10.254.716.894	17.896.461.840	17.896.461.840
Dự án đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước	14.813.393.331	14.813.393.331	14.813.393.331	14.813.393.331
Chi phí xây dựng cơ bản khác	15.746.227.155	15.746.227.155	21.400.125.467	21.400.125.467
Cộng	**1.438.674.015.021**	**1.438.674.015.021**	**1.257.685.800.893**	**1.257.685.800.893**

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

(a) Quyền sử dụng đất, chi phí khai thác để thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân

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

Ngày 06 tháng 06 năm 2025, Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép khai thác khoáng sản số 47/GP-UBND cho phép Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO được khai thác đá xây dựng bằng phương pháp lộ thiên tại mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10 thuộc phường Trảng Dài, tỉnh Đồng Nai và phường Hố Nai 3, tỉnh Đồng Nai tại khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản. Diện tích khu vực hoạt động là 185.611,9 m2. Hiện tại, Tập đoàn đã hoàn tất hồ sơ về môi trường và phòng cháy chữa cháy để dự án đi vào khai thác.

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

Đây là các chứng nhận Quyền sử dụng đất (QSDĐ) thỏa thuận theo Hợp đồng chuyển nhượng từ các cá nhân cho Tập đoàn. Tập đoàn đang trong quá trình chờ phê duyệt của cơ quan Nhà nước cấp phép dự án để chuyển đổi mục đích sử dụng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

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

(d) Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An

Công trình xây dựng Cụm Công nghiệp Tân An được thực hiện theo Quyết định chủ trương đầu tư số 472/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đồng Nai ngày 18 tháng 02 năm 2020 được điều chỉnh theo quyết định số 2943/QĐ-UBND ngày 22 tháng 11 năm 2023. Ngày 07 tháng 05 năm 2025, Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Cửu ban hành quyết định 1631/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án đầu tư (Đợt 1 - 30 trường hợp). Hiện tại, dự án đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng.

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

Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngân hàng phục vụ đầu tư nâng cấp Quốc lộ 91B (Trạm T2). Kể từ ngày 25/5/2019, hoạt động thu phí tại Trạm T2 bị tạm dừng. Theo đó, chi phí lãi vay phát sinh liên quan đến Trạm T2 trong giai đoạn từ thời điểm ngừng thu phí đến ngày 30/06/2026 hiện đang được treo lại và sẽ được xử lý theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

Các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch Đảo Ó Đồng Trường này đang được Công ty đề nghị Cơ quan nhà nước xem xét 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. Tập đoàn 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.

14. Phải trả người bán

	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả người bán ngắn hạn	**149.300.952.130**	**143.106.501.780**
Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	*13.535.239.290*	*13.535.239.290*
Nhà cung cấp trong nước khác	*135.765.712.840*	*129.571.262.490*
Cộng	**149.300.952.130**	**143.106.501.780**

15. Người mua trả tiền trước

	30/06/2026	01/01/2026
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	**53.011.290.730**	**76.600.551.126**
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	*28.924.964.730*	*21.361.603.600*
Cộng	**53.011.290.730**	**76.600.551.126**

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

a. Thuế và các khoản phải nộp

	01/01/2026	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**10.329.696.481**	**110.970.072.631**	**111.533.544.404**	**9.766.224.708**
Thuế giá trị gia tăng "GTGT"	6.844.023.216	32.097.368.295	34.567.280.713	4.374.110.798
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.978.139.299	7.412.528.893	5.732.211.850	3.658.456.342
Thuế thu nhập doanh nghiệp Nhà ở xã hội	213.176.817	-	213.176.817	-
Thuế thu nhập cá nhân	828.886.118	2.766.278.265	2.346.918.288	1.248.246.095
Phí, lệ phí và các khoản khác	465.471.031	68.693.897.178	68.673.956.736	485.411.473
Cộng	**10.329.696.481**	**110.970.072.631**	**111.533.544.404**	**9.766.224.708**

16. b. Thuế và các khoản phải thu

	01/01/2026	Đã nhận/đã bù trừ trong kỳ	Số phát sinh tăng trong kỳ	30/06/2026
Ngắn hạn	**795.368.081**	**-**	**83.622.125**	**878.990.206**
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 thu phí đường bộ, 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%

Riêng đối với hoạt động thu phí: thuế suất thuế TNDN bằng 10% lợi nhuận thu được trong suốt thời gian hoạt động và được miễn giảm thuế TNDN trong vòng 4 năm kể từ năm kinh doanh có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 9 năm tiếp theo.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

17. Phải trả người lao động	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Tiền lương, thưởng phải trả	11.914.988.372	18.186.067.276
Cộng	**11.914.988.372**	**18.186.067.276**

18. Chi phí phải trả	**30/06/2026**	**01/01/2026**
a. Ngắn hạn	**59.879.119.500**	**22.233.917.068**
Chi phí lãi vay phải trả	5.163.157.090	3.964.340.662
Lãi vay ngân hàng	*4.786.766.531*	*3.707.962.711*
Lãi vay bên liên quan (Xem TM X.3b)	*376.390.559*	*256.377.951*
Chi phí phải trả công trình theo quyết toán	14.811.817.847	11.453.750.719
Duy tu, bảo dưỡng thường xuyên các công trình thu phí	7.299.762.094	4.311.255.777
Các khoản trích trước khác (*)	32.604.382.469	2.504.569.910
b. Dài hạn	**425.809.934.109**	**385.689.917.817**
Chi phí lãi vay phải trả (**)	410.221.990.145	370.101.973.853
Các khoản trích trước khác	15.587.943.964	15.587.943.964
Cộng	**485.689.053.609**	**407.923.834.885**

18. Chi phí phải trả (tiếp theo)

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

(**) Chi phí lãi vay phải trả theo văn bản sửa đổi bổ sung hợp đồng tín dụng Số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91 ngày 21/06/2022 với NH TMCP Công Thương VN - CN Nhơn Trạch, giá trị khoản lãi vay phải trả này sẽ được Cơ quan Nhà nước, Liên danh Nhà đầu tư, Doanh nghiệp dự án và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch thống nhất khi có quyết định chính thức của Cơ quan Nhà nước. (Xem thêm thuyết minh X.1).

19. Doanh thu chờ phân bổ	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	**131.658.252**	**150.029.172**
Chênh lệch của giá trị còn lại và giá bán của TSCĐ thuê tài chính	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	**23.755.372.787**	**21.155.484.276**
Kinh phí công đoàn	496.886.010	903.282.411
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	807.121.755	8.354.365
Thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát	20.685.694.505	13.571.142.785
Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.765.670.517	6.672.704.715
Phải trả khác bên liên quan (Xem TM X.3b)	*31.877.094*	*6.569.055*
Phải trả, phải nộp đối tượng khác	*1.733.793.423*	*6.666.135.660*
b. Phải trả khác dài hạn	**20.309.331.457**	**41.452.785.310**
Lãi vay cơ cấu lại thời hạn trả nợ (*)	20.309.331.457	41.452.785.310
Cộng	**44.064.704.244**	**62.608.269.586**

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

21. Vay và nợ thuê tài chính *(Xem trang 56-64)*.

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

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

23. Vốn chủ sở hữu

1. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu *(xem trang 65)*.

2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu	**Tỷ lệ vốn góp**	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Vốn góp của các nhà đầu tư	100,00%	629.999.970.000	629.999.970.000
Cộng	**100,00%**	**629.999.970.000**	**629.999.970.000**

3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Vốn góp của chủ sở hữu		
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	-	-

4. Cổ tức, lợi nhuận	**06 tháng đầu năm 2026**	**06 tháng đầu năm 2025**
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán kỳ		
Cổ tức, lợi nhuận đã công bố trên cổ phiếu phổ thông hoặc phần vốn điều lệ	*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.

5. Cổ phiếu	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành		
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*

6. Các quỹ của doanh nghiệp	**30/06/2026**	**01/01/2026**
Quỹ đầu tư phát triển	53.512.973.319	53.512.973.319
Cộng	**53.512.973.319**	**53.512.973.319**

* 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.

24. Lợi ích cổ đông không kiểm soát *(Xem trang 65)*.

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 Tập đoàn	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
Các quyền thu phí của Tập đoàn	2.633.460.223.183	Khoản vay trung dài hạn	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam; Ngân hàng TMCP Tiên Phong;	Thời gian thu phí của dự án
Cộng	**2.785.256.992.774**			

(*) 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

- 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.

Tài sản sử dụng để cầm cố, thế chấp (tiếp theo)

- Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 1249/2024/HĐXD/G18-BHVT ký ngày 29 tháng 04 năm 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 đông 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 tài sản phát sinh từ hợp đồng số 24/HĐ-XD được ký ngay 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.

- Quyền phát sinh từ dự án Khu Dân cư theo quy hoạch (10,4ha) tại phường Phước Tân, TP. Biên Hòa.

Tại ngày 30/06/2026, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng đất, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, các khoản phải thu và một số khoản đầu tư tài chính để bảo đảm cho các khoản vay và nghĩa vụ tài chính theo các hợp đồng tín dụng đã ký với các tổ chức tín dụng.

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 HỢP NHẤT

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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Doanh thu bán xăng dầu	14.180.820.167	17.657.374.035
Doanh thu bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	-	42.917.780.287
Doanh thu thi công lắp đặt và xây dựng công trình	402.383.606.264	266.482.942.689
Doanh thu thu phí giao thông tại các trạm thu phí	306.156.788.889	297.339.857.365
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	-	2.996.894.527
Doanh thu khác	10.622.955.834	3.157.911.519
Cộng	**733.344.171.154**	**630.552.760.422**

2. Giá vốn hàng bán

	06 tháng đầu năm 2026	06 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 các quyền thu phí giao thông	101.876.658.989	84.606.939.297
Giá vốn dịch vụ du lịch và nhà hàng	7.581.182.340	9.580.747.119
Giá vốn hoạt động khác	5.920.234.691	2.964.239.686
Cộng	**491.543.883.555**	**378.958.905.276**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	290.008.272	522.847.121
Cộng	**290.008.272**	**522.847.121**

4. Chi phí tài chính

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí đi vay	80.958.512.373	85.370.497.941
Cộng	**80.958.512.373**	**85.370.497.941**

5. Chi phí bán hàng

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí cho nhân viên	943.911.605	1.003.152.587
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	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

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Chi phí nhân viên	20.435.616.919	19.882.377.285
Chi phí vật liệu, bao bì	21.635.897	46.546.147
Chi phí đồ dùng văn phòng	196.287.183	345.084.029
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.049.238.580	1.209.706.522
Thuế, phí, lệ phí	6.679.436	14.436.784
Dự phòng phải thu khó đòi	940.545.565	301.862.631
Chi phí dịch vụ mua ngoài	20.074.310.067	22.570.972.135
Chi phí bằng tiền khác	6.341.882.473	6.814.495.262
Cộng	**49.066.196.120**	**51.185.480.795**

7. Thu nhập khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	54.794.377
Chi phí bồi thường từ bảo hiểm	4.629.630	18.560.185
Các khoản khác	11.621.998	185.923.531
Cộng	**16.251.628**	**259.278.093**

8. Chi phí khác

	06 tháng đầu năm 2026	06 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 khác	148.665.524	31.436.734
Cộng	**2.636.106.538**	**29.846.949.053**

9. Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Thuế TNDN hoãn lại trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính và Kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Báo cáo tình hình tài chính		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	30/06/2026	01/01/2026	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
a. Tài sản thuế TNDN hoãn lại	**458.520.818**	**476.192.840**	**(17.672.022)**	**(17.672.023)**
Các khoản chênh lệch phát sinh khi hợp nhất Báo cáo tài chính	458.520.818	476.192.840	(17.672.022)	(17.672.023)
b. Thuế TNDN hoãn lại phải trả	**12.532.507.531**	**12.725.517.991**	**(193.010.460)**	**(4.257.680.805)**
Các khoản chênh lệch phát sinh khi hợp nhất Báo cáo tài chính	12.532.507.531	12.725.517.991	(193.010.460)	(4.257.680.805)
c. Thuế thu nhập hoãn lại thuần trình bày KQKD (a-b)			**(175.338.438)**	**(4.240.008.782)**

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026 (**)	06 tháng đầu năm 2025 (*)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	**82.419.256.662**	**62.885.997.364**
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc (giảm)	**(6.721.000.000)**	**(3.918.000.000)**
Các khoản điều chỉnh giảm	(6.721.000.000)	(3.918.000.000)
- Trích thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát	*(2.600.000.000)*	*(2.600.000.000)*
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	*(4.121.000.000)*	*(1.318.000.000)*
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**75.698.256.662**	**58.967.997.364**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	62.999.997	55.639.034
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**1.202**	**1.060**

(*) Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu 6 tháng 2025 được tính lại theo số phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026 ngày 26 tháng 06 năm 2026.

(**) Lãi cơ bản, lãi suy giảm trên cổ phiếu 6 tháng 2026 được tạm tính theo kế hoạch phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐ/2026 ngày 26 tháng 06 năm 2026.

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ:

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	62.999.997	55.639.034
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	**62.999.997**	**55.639.034**

11. Lãi suy giảm trên cổ phiếu

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	75.698.256.662	58.967.997.364
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**75.698.256.662**	**58.967.997.364**
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	62.999.997	55.639.034
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ sau khi đã điều chỉnh các yếu tố suy giảm	**62.999.997**	**55.639.034**
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	**1.202**	**1.060**

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

Tập đoàn 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 Tập đoàn. Tập đoàn 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.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Tập đoàn không sử dụng các công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro tỷ giá.

1.2. Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Tập đoàn nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Tập đoàn quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Tập đoàn cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

1.3. Rủi ro về bất động sản

Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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. Tập đoàn 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 Tập đoàn 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.

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

1. Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền thu từ đi vay theo khế ước thông thường	378.970.058.921	337.412.141.714
Cộng	**378.970.058.921**	**337.412.141.714**

2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	286.290.352.401	446.397.375.515
Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	1.848.914.625	1.222.459.433
Cộng	**288.139.267.026**	**447.619.834.948**

X. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

a. Các thông tin về hoạt động 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, xã Trị An, tỉnh Đồng Nai. Tập đoàn 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.

b. Quyền thu phí 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.

c. Thông tin khác

Trong kỳ, Tập đoàn thực hiện thanh lý hợp đồng khai thác hợp tác kinh doanh số 26/HĐKT-PTKCN-DA ngày 23 tháng 07 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 22/07/2027. 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 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.26

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

1. 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.

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

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã công bố đầy đủ danh tính của các bên liên quan của Tập đoàn và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà Tập đoàn 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.

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	

a. 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	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng				
Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	Lương, thưởng, thù lao	1.334.424.000	692.424.000
Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc		1.416.000.000	854.250.000
Ông Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc		834.000.000	716.326.136
Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc		830.970.000	380.970.000
Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc		422.737.800	516.737.800
Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc		271.404.000	271.404.000
Ông Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc		300.000.000	300.000.000
Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT		541.500.000	571.000.000
Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc		300.000.000	280.000.000
Ông Bùi Tiến Vương	Kế toán trưởng	Lương, thưởng	270.000.000	270.000.000
Cộng			**6.521.035.800**	**4.853.111.936**

3. a. Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt bên Công ty (tiếp theo)

	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
- Ban Kiểm soát		
Các thành viên Ban Kiểm soát	300.000.000	100.000.000
Cộng	**300.000.000**	**100.000.000**

3b. Giao dịch và 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. Trả trước cho người bán ngắn hạn	**24.146.400.000**	-
Ông Nguyên Văn Thuận	*24.146.400.000*	-
2. 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*	-
3. Phải trả ngắn hạn	**31.877.094**	**6.569.055**
Bà Trần Thị Huyền Trang	*31.877.094*	*6.569.055*
4. 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 năm**	
	06 tháng đầu năm 2026	**06 tháng đầu năm 2025**
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 năm	Phát sinh trong năm	
	06 tháng đầu năm 2026	06 tháng đầu năm 2025
1. 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*
2. 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. Trình bày tài sản, doanh thu, kết quả kinh doanh theo bộ phận

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

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 kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026

Kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2026, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh xăng dầu, bộ phận thu phí, bộ phận khai thác gia công đá, bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình, bộ phận kinh doanh nhà ở xã hội và bộ phận dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	14.180.820.167	13.269.386.890	911.433.277
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 thu phí tại các trạm thu phí	306.156.788.889	101.876.658.989	204.280.129.900
Bộ phận du lịch và nhà hàng	-	7.581.182.340	(7.581.182.340)
Bộ phận khác	10.622.955.834	5.920.234.691	4.702.721.143
Cộng	**733.344.171.154**	**491.543.883.555**	**241.800.287.599**

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

Kết quả kinh doanh cho kỳ kế toán 6 tháng đầu năm 2025, Tập đoàn báo cáo hoạt động theo các bộ phận kinh doanh: Bộ phận kinh doanh xăng dầu, bộ phận thu phí, bộ phận khai thác gia công đá, bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình, bộ phận kinh doanh nhà ở xã hội và bộ phận dịch vụ khác. Tập đoàn phân tích doanh thu và giá vốn theo bộ phận.

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	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 thu phí tại các trạm thu phí	297.339.857.365	84.606.939.297	212.732.918.068
Bộ phận du lịch và nhà hàng	2.996.894.527	9.580.747.119	(6.583.852.592)
Bộ phận khác	3.157.911.519	2.964.239.686	193.671.833
Cộng	**630.552.760.422**	**378.958.905.276**	**251.593.855.146**

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 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 bảng cân đối kế toán				
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	7.581.990.387	17.931.990.387	10.350.000.000
2. Phải thu về cho vay ngắn hạn		10.350.000.000	-	(10.350.000.000)
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	19.800.000	19.800.000
4. Phải trả ngắn hạn khác	320	21.175.284.276	21.155.484.276	(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: Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Đồng Nai, ngày 28 tháng 08 năm 2026

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

VI.2. Các khoản đầu tư tài chính

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
	24.191.382.467	**24.191.382.467**	**-**	**17.931.990.387**	**17.931.990.387**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	7.678.966.577	7.678.966.577	-	7.581.990.387	7.581.990.387	-
Ngân hàng	*7.678.966.577*	*7.678.966.577*	-	*7.581.990.387*	*7.581.990.387*	-
Cho vay (nợ gốc và lãi)	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 (a)	*15.200.000.000*	*15.200.000.000*	-	*10.000.000.000*	*10.000.000.000*	-
Nguyễn Mai Quỳnh Như (b)	*1.312.415.890*	*1.312.415.890*	-	-	-	-
Cộng	**24.191.382.467**	**24.191.382.467**	**-**	**17.931.990.387**	**17.931.990.387**	**-**

Thuyết minh các khoản cho vay

Đối tượng	Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
(a) 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
(b) Nguyễn Mai Quỳnh Như	Số 62/2026/HĐCV	14 ngày	8,30%	1.312.415.890	Tín chấp

V.6. Nợ xấu

Chỉ tiêu	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
a. Nợ xấu - Nợ phải thu ngắn hạn	**19.078.445.176**	**497.676.508**		**18.164.066.577**	**523.843.474**	
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**	

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	45.209.497.341	230.643.581.107	110.853.026.788	3.150.481.509	46.337.174.898	**436.193.761.643**
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	45.043.997.341	248.937.072.281	120.935.668.428	3.150.481.509	46.472.424.898	**464.539.644.457**
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu kỳ	25.767.754.189	169.169.385.617	71.700.464.033	3.036.303.611	45.018.861.588	**314.692.769.038**
Khấu hao trong kỳ	*1.297.856.343*	*9.058.581.843*	*3.541.051.710*	*19.727.274*	*56.915.383*	***13.974.132.553***
Thanh lý, nhượng bán	*(165.500.000)*	*(604.047.619)*	*(793.571.429)*	-	-	***(1.563.119.048)***
Số dư cuối kỳ	26.900.110.532	177.623.919.841	74.447.944.314	3.056.030.885	45.075.776.971	**327.103.782.543**
Giá trị còn lại						
Số dư đầu kỳ	19.441.743.152	61.474.195.490	39.152.562.755	114.177.898	1.318.313.310	**121.500.992.605**
Số dư cuối kỳ	18.143.886.809	71.313.152.440	46.487.724.114	94.450.624	1.396.647.927	**137.435.861.914**

- 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: 271.235.407.630 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.

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	**336.262.748.275**	**336.262.748.275**	**350.320.040.219**	**350.320.040.219**
- Vay ngắn hạn	**149.406.290.801**	**149.406.290.801**	**146.566.369.098**	**146.566.369.098**
Ngân hàng TMCP Công Thương Nhơn Trạch (1)	*149.406.290.801*	*149.406.290.801*	*146.566.369.098*	*146.566.369.098*
- Vay dài hạn đến hạn trả	**180.419.070.374**	**180.419.070.374**	**199.316.284.021**	**199.316.284.021**
Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch (1)	*71.078.320.000*	*71.078.320.000*	*52.583.156.353*	*52.583.156.353*
Ngân hàng Việt Nam Hiện Đại	-	-	*2.500.000.000*	*2.500.000.000*
Ngân hàng SHB Đồng Nai (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)	*2.055.785.700*	*2.055.785.700*	*986.419.944*	*986.419.944*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	*90.112.391.407*	*90.112.391.407*	*139.131.407.724*	*139.131.407.724*
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 Thuỳ	*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	**1.711.326.576.225**	**1.711.326.576.225**	**1.606.438.492.386**	**1.606.438.492.386**
- Vay ngân hàng dài dạn	**1.683.687.869.824**	**1.683.687.869.824**	**1.555.657.723.360**	**1.555.657.723.360**
Ngân hàng Công Thương Nhơn Trạch (1)	*1.400.695.953.046*	*1.400.695.953.046*	*1.411.477.890.679*	*1.411.477.890.679*
Ngân hàng SHB Đồng Nai (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)	*6.587.001.161*	*6.587.001.161*	*3.452.469.781*	*3.452.469.781*
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (4)	*198.973.136.284*	*198.973.136.284*	*126.524.303.900*	*126.524.303.900*
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	**2.047.589.324.500**	**2.047.589.324.500**	**1.956.758.532.605**	**1.956.758.532.605**

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
01/2025-HĐCVHM/NHCT681-CTI ngày 19/03/2025	149.406.290.801	Thời hạn duy trì hạn mức là từ ngày 19/03/2025 đến ngày 27/02/2025	Lãi suất cho vay tại thời điểm phát sinh là 7,0%, sau đó lãi suất cho vay bằng lãi suất huy động tiết kiệm 9 tháng trả lãi sau + biên độ 3,50%/năm.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng Công Thương 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.	
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.	

(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 03/2025-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.	Các tài sản thế chấp được quy định cụ thể trong các hợp đồng bảo đảm được ký kết giữa Công ty và Ngân hàng Công Thương Việt Nam.
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.	
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.	
Số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91	915.905.397.292	15 năm 02 tháng	Theo thông báo lãi suất từng thời điểm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V11.2

(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
0107/2017-HĐCVDADT/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI	490.201.884.498	180 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn bằng lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở + Biên độ 4,5%/năm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V12.4
16.21.0004/2016-HĐTDDA/NHCT681-BOTATP	50.340.831.256	144 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn = Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng (trả lãi sau) + Biên độ 4,5%/năm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V12.3

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

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

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).	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 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).	

(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).	

(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	Theo từng khế ước nhận nợ	Quyền đòi nợ theo hợp đồng đảm bảo
HĐTD 36/2020/HDTD/TTHKDNL MN2/02 Hạn mức vay: 430 tỷ;	42.996.782.300	84 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Quyền thu phí phát sinh từ Hợp đồng BOT số 29/HĐ.BOT-CĐBVN ngày 18/12/2009, HĐ số 11968/HĐ.BOT-BGTVT ngày 06/11/2013 và các Phụ lục HĐ BOT kèm theo.
HĐTD 36/2020/HDTD/TTHKDNL MN2/03 Hạn mức vay: 70 tỷ;	30.469.137.816	84 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	
HĐTD 01/2021/HDTD/TTHKDNL MN/01 Hạn mức vay: 200 tỷ;	32.712.178.165	72 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	
HĐTD 18/2026/HDTD/TTHKDNL2 Hạn mức vay: 20072 tỷ;	19.800.000.000	48 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	
HĐTD 03/2025/HDTD/TTHKDNL2 Hạn mức vay: 930 tỷ;	80.000.000.000	60 tháng	Theo từng khế ước nhận nợ	Quyền phát sinh từ tài sản KDC theo quy hoạch 10,4ha

(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 TNHH 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	10,8%-11%	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.

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.

V.23. Vốn chủ sở hữu

1. 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	Nguồn vốn đầu tư XDCB	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu kỳ trước	**629.999.970.000**	**383.633.339.279**	**(155.036.000.000)**	**53.512.973.319**	**11.120.427**	**386.598.800.877**	**225.269.981.110**	**1.523.990.185.012**
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	62.885.997.364	19.633.244.582	**82.519.241.946**
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(770.000.000)	-	**(770.000.000)**
Cổ tức	-	-	-	-	-	-	(76.000.000)	**(76.000.000)**
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(1.271.047.326)	(82.541.321)	**(1.353.588.647)**
Bán cổ phiếu quỹ	-	28.243.709.195	155.036.000.000	-	-	-	-	**183.279.709.195**
Số dư cuối kỳ trước	**629.999.970.000**	**411.877.048.474**	**-**	**53.512.973.319**	**11.120.427**	**447.443.750.915**	**244.744.684.371**	**1.787.589.547.506**
Số dư đầu kỳ này	**629.999.970.000**	**411.877.048.474**	**-**	**53.512.973.319**	**11.120.427**	**520.671.028.618**	**262.383.315.370**	**1.878.455.456.208**
Lợi nhuận	-	-	-	-	-	82.419.256.662	17.806.285.013	**100.225.541.675**
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-	(5.158.000.000)	**(5.158.000.000)**
Trích lập quỹ	-	-	-	-	-	(1.318.000.000)	-	**(1.318.000.000)**
Trích lập thù lao HĐQT, BKS	-	-	-	-	-	(3.808.658.148)	(209.316.373)	**(4.017.974.521)**
Số dư cuối kỳ này	**629.999.970.000**	**411.877.048.474**	**-**	**53.512.973.319**	**11.120.427**	**597.963.627.132**	**274.822.284.010**	**1.968.187.023.362**

V.24 Thuyết minh lợi ích cổ đông không kiểm soát

Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu của NCI	01/01/2026	Lợi nhuận thuần trong kỳ	Cổ tức đã chia cho cổ đông không kiểm soát	Trích lập thù lao HĐQT, BKS	30/06/2026
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	16,90%	118.396.066.720	10.823.651.021	(5.158.000.000)	(195.732.462)	**123.865.985.279**
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	40,43%	74.179.818.414	(417.258.977)	-	-	**73.762.559.437**
3. Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	4,75%	2.893.747.548	280.389.961	-	(3.703.911)	**3.170.433.598**
4. Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	6,33%	1.923.334.514	13.656.561	-	(9.880.000)	**1.927.111.075**
5. Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	32,47%	64.990.348.174	7.105.846.447	-	-	**72.096.194.621**
Cộng		**262.383.315.370**	**17.806.285.013**	**(5.158.000.000)**	**(209.316.373)**	**274.822.284.010**