

CTCP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025



MỤC LỤC

- 01 THÔNG TIN CHUNG
- 02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM
- 03 BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04 BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05 BÁO CÁO QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06 BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07 BÁO CÁO TÀI CHÍNH





CHƯƠNG 01

THÔNG TIN CHUNG

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
Tên tiếng Anh	: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION
Mã cổ phiếu	: CTI
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	: Số 3600459834 đăng ký lần đầu ngày 19/09/2007, thay đổi lần thứ 14 ngày 01/02/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp
Vốn đầu tư của chủ sở hữu/ Vốn điều lệ	: 629.999.970.000 đồng
Số điện thoại	: (0251) 629 1081
Số fax	: (0251) 629 1082
Website	: www.cuongthuan.vn
Email	: info@cuongthuan.vn
Địa chỉ	: Số 168 khu phố 11, Phường An Bình, Thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

CAM KẾT MỘT NIỀM TIN



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

Ngày 16/01/2020, HĐQT thông qua việc hủy phương án phát hành trái phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết số 17/2019/ NQ-HĐQT ngày 26/12/2019. Ngày 27/03/2020, HĐQT thông qua Nghị quyết chuyển nhượng mỏ đá Tân Cang 8 cho Công ty TNHH Xây dựng Hùng Vương với giá chuyển nhượng là 400 tỷ đồng. Ngày 10/04/2020, HĐQT thông qua Nghị quyết không thực hiện việc chuyển nhượng dự án BOT thu phí Phan Thiết - Đồng Nai. Ngày 08/10/2020, HĐQT quyết định tham gia góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Sam CTI với giá trị cổ phần là 40.000.000.000 đồng, chiếm 40% vốn điều lệ của CTCP Đầu tư Sam CTI.

Ngày 01/06/2021, HĐQT thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ với mục đích đầu tư khai thác, chế biến đá xây dựng mỏ Thiện Tân 10 và bổ sung vốn lưu động của Công ty.

Ngày 06/12/2024, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp thuận dự án Khai thác - chế biến đá xây dựng tại mỏ Thiện Tân 10 của Công ty, đánh dấu một cột mốc quan trọng trong định hướng phát triển lĩnh vực khai thác khoáng sản cũng như sự tăng trưởng chung của Công ty.



Ngày 15/03/2019, HĐQT thông qua việc phát hành trái phiếu riêng lẻ dùng cho mục đích phát triển mảng kinh doanh khai thác các mỏ đá của Công ty.

2020

2023

2024

2025

Ngày 30/06/2025, CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO đã hoàn tất bán 8.200.000 cổ phiếu quỹ theo phương thức giao dịch khớp lệnh và thỏa thuận trên sàn theo phương án đã được Hội đồng quản trị thông qua tại Nghị quyết số 09/NQ-HĐQT ngày 13/05/2025. Việc hoàn tất giao dịch này góp phần bổ sung nguồn vốn cho Công ty, tạo điều kiện để triển khai các dự án kinh doanh trong giai đoạn tới.

2000

Ngày 03/05/2000 Công ty TNHH Cường Thuận chính thức hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 4.612.860.000 đồng.



2007

Ngày 19/09/2007: Công ty chính thức chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần. Ngày 06/12/2007: Công ty cổ phần Cường Thuận gia nhập thành viên Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô thị và khu công nghiệp phía Nam.

2008

Công ty Cổ phần Cường Thuận đổi tên thành CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO.



2010

2017

Ngày 09/05/2017, CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO thành lập thêm công ty thành viên là "Công ty cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI". Ngày 29/07/2017, Công ty tăng vốn điều lệ từ 429.999.970.000 đồng lên 629.999.970.000 đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP) và phát hành cho cổ đông chiến lược.

2018

Ngày 21/10/2016, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 429.999.970.000 đồng.



2015

Ngày 20/01/2015, CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO chính thức giao dịch 17.999.997 cổ phiếu phát hành thêm tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tăng vốn điều lệ từ 150.000.000.000 đồng lên 329.999.997.000 đồng.

Ngày 19/03/2010, CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO chính thức được niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với vốn điều lệ là 150.000.000.000 đồng.

CÁC GIẢI THƯỞNG TIÊU BIỂU



Giấy chứng nhận thương hiệu Việt cho sản phẩm bê tông nhựa nóng Cường Thuận do Liên Hiệp các Hội Khoa học và Kỹ thuật Việt Nam cấp.

Cúp Vàng thương hiệu Việt sản phẩm bê tông nhựa nóng.

Cúp Vàng thương hiệu Việt sản phẩm công thoát nước.

Năm 2018, Cường Thuận IDICO trở thành đơn vị duy nhất của tỉnh Đồng Nai lọt top 50 doanh nghiệp kinh doanh hiệu quả nhất Việt Nam.

Giấy chứng nhận hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 do Tổng Cục Tiêu chuẩn Đo lường Chất lượng cấp.

Giấy chứng nhận là thành viên thương hiệu Việt.



NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

- Thiết kế thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi;
- San lấp mặt bằng;
- Sản xuất, cung cấp các loại công bê tông cốt thép theo công nghệ quay ép, rung ép và bê tông nhựa nóng;
- Đầu tư các công trình theo hình thức: BT, BOT, BOO,...;
- Gia công chế biến đất, đá, cát;
- Vận tải hàng hóa đường bộ, đường thủy;
- Mua bán vật liệu xây dựng;
- Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị công trình;
- Đầu tư kinh doanh địa ốc và các hoạt động thương mại dịch vụ.

ĐỊA BÀN KINH DOANH

Hoạt động chủ yếu trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và các tỉnh, thành phố trực thuộc khu vực Đông Nam Bộ. Đây là vùng có nền kinh tế phát triển nhất Việt Nam, dân số đông và dẫn đầu cả nước về GDP cũng như có nhiều yếu tố xác hội khác. Ngoài ra đây còn là khu vực thu hút vốn đầu tư nước ngoài dẫn đầu cả nước, đặc biệt là ở các tỉnh: Đồng Nai, Bình Dương và Thành phố Hồ Chí Minh.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

Mô hình quản trị

Công ty đang áp dụng mô hình quản trị theo quy định pháp luật tại Điểm a Khoản 1 Điều 137 Luật doanh nghiệp 2020 Việt Nam, bao gồm có Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Tổng Giám đốc.

Đại hội đồng cổ đông: bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

Ban kiểm soát: là cơ quan có nhiệm vụ nhằm đảm bảo trách nhiệm và quyền giám sát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành công ty, trong công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính để đảm bảo tính trung thực, hợp pháp và hệ thống, nhất quán.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Tổng Giám đốc: bao gồm 01 Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc chuyên môn do HĐQT bổ nhiệm. Tổng Giám đốc là người phụ trách lãnh đạo và điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về tất cả các quyết định của mình liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

(Tiếp theo)

Công ty con, công ty liên kết

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp của CTI
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Số 315, đường 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); Kinh doanh BĐS, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	83,10%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Số 315, đường 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%
3	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Số 315, đường 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%

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Lĩnh vực hoạt động chính	Tỷ lệ vốn góp của CTI
4	Công ty Cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Số 370/2A, đường 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%
5	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Số 315, đường 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%
6	Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI	01B, đường Tôn Đức Thắng, tổ 3B, khu phố 8, Xã Trị An, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, kinh doanh nhà hàng ăn uống, điều hành tua du lịch, vận tải hành khách đường thủy nội địa...	100,00%

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Tất cả _____
 để **KHÁCH HÀNG**
HÀI LÒNG

Các mục tiêu, chiến lược chủ yếu của Công ty

Tâm nhìn: Với phương châm: "TẤT CẢ ĐỂ KHÁCH HÀNG HÀI LÒNG", Cường Thuận IDCO phấn đấu nỗ lực trở thành một thương hiệu hàng đầu tại Việt Nam về sản phẩm vật liệu xây dựng, ống cống bê tông cốt thép theo công nghệ rung ép và thi công xây dựng các công trình.

Sứ mệnh:

- Gia tăng giá trị cho các cổ đông, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên và đem lại các lợi ích cho xã hội.
- Bằng chất lượng các sản phẩm, công trình và dịch vụ toàn diện, chúng tôi mang lại sự hài lòng cho khách hàng trên mọi phân khúc thị trường.
- Xây dựng công trình chất lượng tốt, giá trị thẩm mỹ cao, tạo nền tảng hạ tầng cơ sở cho sự phát triển địa phương, thay đổi diện mạo đất nước.

Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Phát triển sản phẩm

- Cải tiến kỹ thuật nhằm nâng cao chất lượng, tiết kiệm chi phí cho việc giảm giá thành sản phẩm và nâng cao sức mạnh cho sản phẩm chủ lực.
- Phát triển sản phẩm mới đáp ứng nhu cầu thị trường trong lĩnh vực xã hội hóa giao thông, xây dựng hạ tầng xã hội.
- Tập trung ưu tiên vào lĩnh vực khai khoáng (mỏ đá, mỏ cát), lĩnh vực kinh doanh xăng dầu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- Gắn liền phát triển doanh nghiệp với bảo vệ môi trường.

Phát triển thị trường

- Chủ động tìm kiếm nguồn nguyên liệu đầu vào ổn định
- Phát triển mở rộng thị trường tiêu thụ nội địa
- Tìm kiếm cơ hội xuất khẩu sản phẩm sang thị trường các quốc gia lân cận.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

(Tiếp theo)



Mục tiêu đối với môi trường

- Công ty luôn chú trọng đến các hoạt động bảo vệ môi trường xung quanh và cam kết tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường theo các mục tiêu đã đề ra. Trong suốt quá trình hoạt động sản xuất và kinh doanh, mục tiêu chính của Công ty là hạn chế tối đa việc sử dụng các sản phẩm, nguyên liệu và vật liệu có thành phần độc hại, gây ảnh hưởng xấu đến môi trường.
- Hưởng ứng xu thế kinh tế xanh toàn cầu, Công ty nỗ lực tối đa trong việc sử dụng nguồn nguyên vật liệu xanh và các sản phẩm tái chế. Đây không chỉ là chiến lược tiết kiệm chi phí hiệu quả mà còn góp phần quan trọng trong việc bảo vệ môi trường, hạn chế lượng rác thải và giảm thiểu tác động tiêu cực đến thiên nhiên.
- Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến công tác tuyên truyền và nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cho đội ngũ cán bộ, công nhân viên. Các hoạt động như trồng rừng, giảm thiểu tác động xấu từ khí thải, nước thải, và ngừng các hành vi gây ô nhiễm như đốt rừng hay thải chất độc hại ra môi trường luôn được chú trọng và tổ chức thường xuyên. Công ty coi đây là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững và có trách nhiệm với cộng đồng và môi trường.

Mục tiêu đối với xã hội và cộng đồng

- Công ty luôn duy trì và cải tiến liên tục hệ thống cơ cấu tổ chức, quản lý theo các tiêu chuẩn đã đề ra, nhằm tạo ra giá trị bền vững cho cổ đông, người lao động và toàn thể xã hội. Điều này không chỉ phản ánh cam kết của công ty trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động mà còn thể hiện trách nhiệm xã hội của công ty đối với cộng đồng.
- Công ty cam kết xây dựng một môi trường làm việc an toàn, nơi không có yếu tố gây hại đến sức khỏe và tính mạng của người lao động, đối tác, khách hàng và cộng đồng. Các biện pháp an toàn luôn được triển khai và kiểm tra chặt chẽ để đảm bảo mọi người đều được làm việc trong một môi trường lành mạnh và bảo vệ quyền lợi của họ.
- Ngoài ra, công ty tích cực hưởng ứng các hoạt động từ thiện tại địa phương và tham gia vào các dự án vì cộng đồng. Việc tham gia các hoạt động này không chỉ là trách nhiệm mà còn là cam kết lâu dài của công ty trong việc đóng góp cho sự phát triển bền vững và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng.

CÁC RỦI RO (Tiếp theo)

Rủi ro kinh tế

Năm 2025, mặc dù bức tranh kinh tế toàn cầu vẫn tồn tại những mảng xám do căng thẳng thương mại và sự bấp bênh của chuỗi cung ứng, Việt Nam đã vươn lên như một điểm sáng về tăng trưởng. Với quy mô GDP đạt 514 tỷ USD (tăng 38 tỷ USD so với năm 2024), nền kinh tế ghi nhận mức tăng trưởng kỷ lục 8,02% - con số ấn tượng nhất trong giai đoạn 2011 - 2025. Trong kết quả chung đó, ngành Xây dựng và Bất động sản đã tận dụng hiệu quả đòn bẩy từ các chính sách đầu tư công trọng điểm để duy trì đà phục hồi mạnh mẽ, đạt tốc độ tăng trưởng từ 8% đến 9%.

Triển vọng ngành xây dựng - đầu tư công năm 2026 được đánh giá vẫn duy trì ở mức tích cực nhờ quy mô vốn lớn và định hướng điều hành quyết liệt. Theo Bộ Tài chính, tổng kế hoạch đầu tư công nguồn ngân sách nhà nước năm 2026 được Thủ tướng giao cho các bộ, cơ quan Trung ương và địa phương là 995.348,05 tỷ đồng. Cùng với vốn cân đối ngân sách địa phương và kế hoạch vốn các năm trước được phép kéo dài sang năm 2026, tổng kế hoạch vốn đầu tư công năm 2026 tính đến thời điểm báo cáo là 1.008.610,9 tỷ đồng (theo Báo Điện tử Chính phủ). Các doanh nghiệp hoạt động xây lắp, cung ứng vật liệu xây dựng sẽ tiếp tục được hưởng lợi từ những chính sách phát triển đất nước của Chính phủ.

Tuy vậy, bối cảnh địa chính trị quốc tế bất ổn vẫn tác động kìm hãm không nhỏ đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam nói chung, và ảnh hưởng kết quả SXKD của các doanh nghiệp nói riêng. Tiêu biểu, cuộc xung đột giữa Mỹ và Iran đẩy thế giới vào cuộc khủng hoảng năng lượng, làm tăng chi phí logistics, gián đoạn chuỗi cung ứng, điều hướng dòng vốn đầu tư quốc tế. Không năm ngoài bức tranh đó, giá xăng trong nước điều chỉnh liên tục, dẫn đến biến động lớn trong chi phí hoạt động của người dân và doanh nghiệp.

Cường Thuận IDICO với vai trò là đơn vị hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư công, vừa cung cấp vật liệu xây dựng, vừa trực tiếp thi công các công trình trọng điểm quốc gia, sẽ ảnh hưởng lớn bởi biến động kinh tế Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung. Công ty thực hiện phân việc cụ thể cho các đơn vị thành viên, duy trì sự linh hoạt trong các thức vận hành nhưng vẫn đảm bảo tính thống nhất mục tiêu chung toàn hệ thống. Ban lãnh đạo công ty thường xuyên tổ chức những buổi họp định kỳ nhằm báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, đề ra những giải pháp thiết thực, qua đó đảm bảo luôn được cập nhật diễn biến mới nhất để có những phương án xử lý kịp thời, đảm bảo hoạt động kinh doanh diễn ra ổn định, hiệu quả.

Rủi ro pháp luật

Trong bối cảnh hội nhập kinh tế quốc tế sâu rộng, hệ thống pháp luật Việt Nam đang có những bước chuyển mình mạnh mẽ để tương thích với các thông lệ chung. Năm 2025 trở thành cột mốc bản lề khi Quốc hội và Chính phủ đã ban hành số lượng lớn văn bản quy phạm pháp luật, với 86 Luật và hơn 300 Nghị định. Đây chính là bộ phận pháp lý vững chắc, chuẩn bị cho chu kỳ phát triển bứt phá giai đoạn 2026-2030.

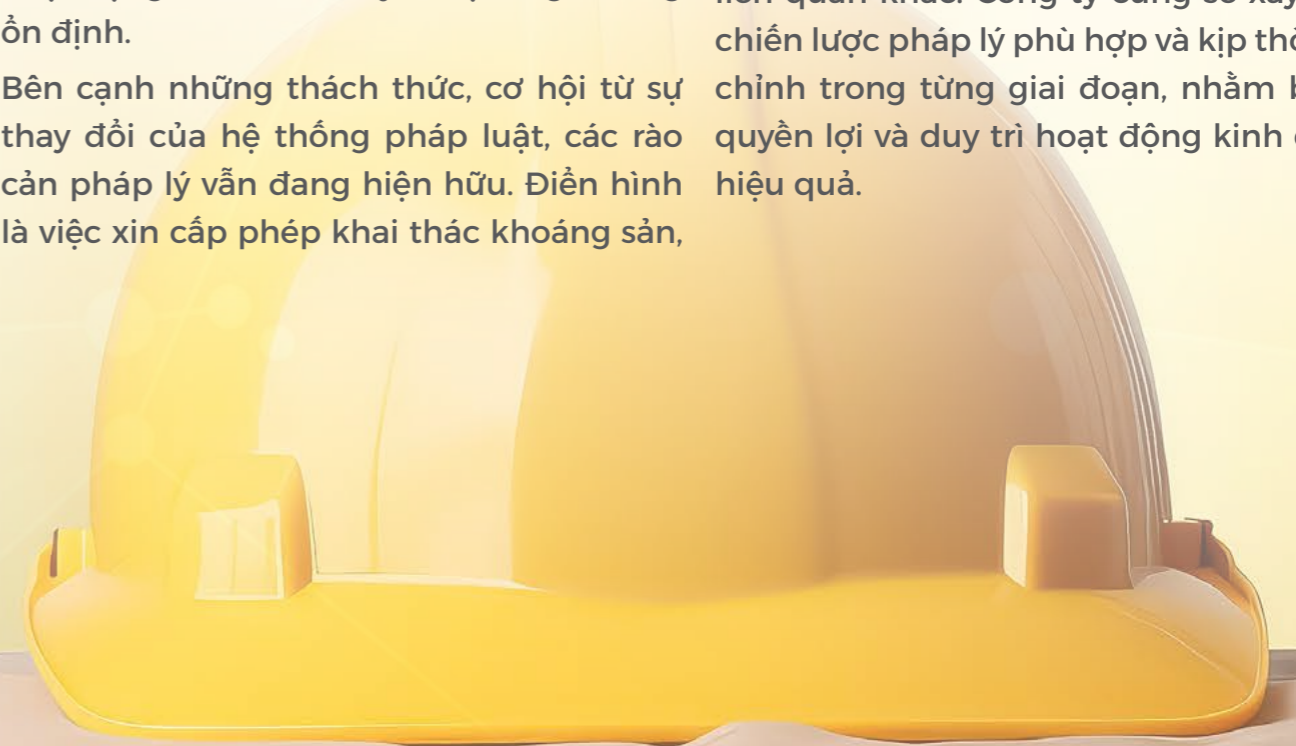
Với vị thế là doanh nghiệp hoạt động ngành từ khai thác, kinh doanh vật liệu xây dựng, kinh doanh xăng dầu, xây dựng công trình,... Cường Thuận IDICO chịu tác động phức tạp của nhiều quy định pháp luật và các văn bản hướng dẫn thi hành luật. Điều này đặt thách thức vô cùng lớn cho việc vận hành Công ty, đòi hỏi phải thực hiện các công tác nghiên cứu, tuân thủ, vận dụng, điều chỉnh liên tục sao cho vừa phù hợp với hệ thống pháp luật, vừa đảm bảo hoạt động SXKD vẫn duy trì sự tăng trưởng ổn định.

Bên cạnh những thách thức, cơ hội từ sự thay đổi của hệ thống pháp luật, các rào cản pháp lý vẫn đang hiện hữu. Điển hình là việc xin cấp phép khai thác khoáng sản,

đặc biệt là khai thác mỏ đá xuống sâu, đang ngày càng trở nên khắt khe. Các quy định nghiêm ngặt về điều kiện khai thác và sự thay đổi trong lộ trình cấp phép đòi hỏi doanh nghiệp phải có năng lực thích ứng cao và sự chuẩn bị kỹ lưỡng về hồ sơ pháp lý.

Trong bối cảnh Việt Nam nỗ lực nâng hạng thị trường, là một doanh nghiệp niêm yết trên sàn HOSE, Cường Thuận IDICO cũng đối mặt với các quy định ngày càng siết chặt về quản trị công ty và công bố thông tin. Việc nâng cao chất lượng thị trường chứng khoán đòi hỏi Công ty phải liên tục rà soát và điều chỉnh các tiêu chuẩn vận hành để đáp ứng sự kỳ vọng của nhà đầu tư và cơ quan quản lý..

Trước những rủi ro pháp lý này, Công ty luôn chủ động trong việc cập nhật các văn bản pháp luật mới nhất liên quan đến lĩnh vực sản xuất kinh doanh và các lĩnh vực có liên quan khác. Công ty cũng sẽ xây dựng chiến lược pháp lý phù hợp và kịp thời điều chỉnh trong từng giai đoạn, nhằm bảo vệ quyền lợi và duy trì hoạt động kinh doanh hiệu quả.



CÁC RỦI RO (Tiếp theo)

Rủi ro môi trường

Đặc thù của hoạt động khai thác, chế biến khoáng sản và thi công công trình luôn đi kèm với những thách thức về môi trường. Cường Thuận IDICO nhận thức sâu sắc rằng việc phát sinh bụi, tiếng ồn, nước thải hay sự thay đổi cảnh quan không chỉ tác động đến hệ sinh thái địa phương mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống cộng đồng dân cư xung quanh. Trong bối cảnh Việt Nam và thế giới đang nỗ lực hướng tới mục tiêu phát triển xanh, việc quản lý nguồn tài nguyên đá xây dựng vốn có trữ lượng hữu hạn trở thành ưu tiên hàng đầu trong chiến lược vận hành của Công ty.

Nhận thức rõ vấn đề này, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định và chính sách bảo vệ môi trường theo quy định của

Nhà nước. Công ty chú trọng đầu tư vào các thiết bị và công nghệ hiện đại, đồng thời liên tục nâng cấp và cải tiến máy móc cùng quy trình sản xuất để hạn chế tối đa những ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường và cảnh quan. Ngoài ra, Công ty thực hiện nhiều biện pháp bảo vệ môi trường trong suốt quá trình hoạt động như giảm thiểu ô nhiễm không khí, nước và đất, tối ưu hóa tái sử dụng tài nguyên và kiểm soát chặt chẽ lượng chất thải phát sinh.

Những nỗ lực bảo vệ môi trường này không chỉ giúp Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định pháp lý mà còn đóng góp tích cực vào việc bảo tồn tài nguyên thiên nhiên và nâng cao chất lượng cuộc sống cho cộng đồng dân cư xung quanh.

Rủi ro cạnh tranh

Tiến trình hội nhập kinh tế sâu rộng của Việt Nam mở ra nhiều cơ hội nhưng cũng đặt doanh nghiệp trước áp lực cạnh tranh khốc liệt, đặc biệt từ các đối thủ ngoại trong lĩnh vực hạ tầng giao thông. Sự tham gia của các liên doanh lớn vào công tác đấu thầu đã trực tiếp thu hẹp thị phần, đồng thời các tiêu chuẩn khắt khe về chất lượng xây dựng và bảo trì đường BOT đòi hỏi doanh nghiệp phải không ngừng cải thiện năng lực.

Bên cạnh đó, sự hiện diện của các doanh nghiệp và liên doanh trong và ngoài nước với tiềm lực mạnh trên thị trường xây dựng giao thông tiếp tục làm giảm cơ hội tiếp cận dự án của Công ty. Trong bối cảnh hạ tầng giao thông phát triển nhanh và tiêu chuẩn chất lượng đối với các tuyến đường thu phí ngày càng cao, doanh nghiệp không chỉ cần chú trọng giai đoạn thi công mà còn phải đảm bảo công tác vận hành, bảo trì sau khi dự án hoàn thành.

Trước những biến động này, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

chủ động theo dõi sát sao diễn biến thị trường và kịp thời điều chỉnh chiến lược. Nhận thức rõ mức độ cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng giao thông và các dự án BOT, Công ty định hướng mở rộng và đa dạng hóa hoạt động sang các lĩnh vực như bất động sản, dịch vụ vui chơi giải trí và du lịch, đồng thời tiếp tục củng cố các ngành nghề cốt lõi gồm xây dựng công trình giao thông, kinh doanh công bê tông đúc sẵn và vật liệu xây dựng.

Dù sở hữu nhiều năm kinh nghiệm trong thi công hạ tầng giao thông, Công ty vẫn cần tiếp tục đầu tư vào công nghệ, đổi mới kỹ thuật và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh trước các đối thủ trong và ngoài nước.

Để hướng tới phát triển bền vững, Công ty cần chủ động đánh giá hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, từ đó xây dựng các giải pháp phù hợp nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, đặc biệt trong hoạt động đầu tư, qua đó thích ứng tốt hơn và phát triển hiệu quả trong giai đoạn mới.



CÁC RỦI RO (Tiếp theo)

Rủi ro lãi suất

Bước sang giai đoạn 2025-2026, kinh tế toàn cầu vẫn đối mặt với nhiều rủi ro do căng thẳng địa chính trị kéo dài và sự điều chỉnh chính sách tiền tệ tại các nền kinh tế lớn. Áp lực lạm phát tuy đã hạ nhiệt so với giai đoạn trước nhưng vẫn chưa hoàn toàn ổn định, khiến các ngân hàng trung ương duy trì cách tiếp cận thận trọng trong điều hành lãi suất. Xu hướng nới lỏng tiền tệ bắt đầu xuất hiện tại một số quốc gia nhằm hỗ trợ tăng trưởng, song mặt bằng lãi suất nhìn chung vẫn ở mức tương đối cao so với trước đây.

Tại Việt Nam, chính sách tiền tệ trong giai đoạn 2025-2026 được điều hành theo hướng linh hoạt, cân bằng giữa mục tiêu kiểm soát lạm phát và hỗ trợ phục hồi kinh tế. Mặt bằng lãi suất có xu hướng ổn định hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vốn, dù vẫn tiềm ẩn khả

năng biến động trước các yếu tố bên ngoài. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO hiện sử dụng một phần nguồn vốn vay ngắn hạn và dài hạn để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, các biến động về lãi suất tiếp tục là yếu tố có ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính và hiệu quả hoạt động của Công ty. Trong trường hợp lãi suất gia tăng trở lại, chi phí vốn sẽ tăng lên, qua đó tạo áp lực lên lợi nhuận và dòng tiền.

Nhằm chủ động kiểm soát rủi ro lãi suất trong bối cảnh mới, Công ty đang triển khai các giải pháp như tái cơ cấu danh mục vay theo hướng hợp lý giữa ngắn hạn và dài hạn, tối ưu hóa đòn bẩy tài chính và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn. Đồng thời, Công ty duy trì việc theo dõi chặt chẽ diễn biến thị trường tài chính để kịp thời điều chỉnh chiến lược phù hợp.

Rủi ro khác

Bên cạnh các yếu tố rủi ro chính đã được đề cập, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO cũng phải đối mặt với các yếu tố rủi ro bất khả kháng khác, bao gồm thiên tai, chiến tranh hoặc các dịch bệnh nguy hiểm có thể xảy ra trên diện rộng. Những rủi ro này, nếu xảy ra, có thể gây ra hậu quả vô cùng nghiêm trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất, kinh doanh và sự phát triển của Công ty. Trong bối cảnh đó, Công ty luôn chủ động xây dựng các kịch bản điều hành có tính đến các tình huống bất lợi nhất. Công ty triển khai các biện pháp để ứng phó với những rủi ro này, từ việc chuẩn bị nguồn lực dự phòng, cải

thiện hệ thống quản lý rủi ro, đến việc đảm bảo an toàn cho tài sản và nhân sự. Mục tiêu của Công ty là giảm thiểu tối đa thiệt hại và duy trì hoạt động một cách ổn định, ngay cả trong những tình huống khó khăn hoặc bất ngờ.

Ngoài ra, Công ty cũng chú trọng việc xây dựng các mối quan hệ đối tác và hợp tác với các tổ chức trong và ngoài ngành để nâng cao khả năng ứng phó với các tình huống khẩn cấp. Điều này giúp Công ty không chỉ bảo vệ lợi ích của mình mà còn đảm bảo sự phát triển bền vững trong mọi điều kiện kinh tế và môi trường.



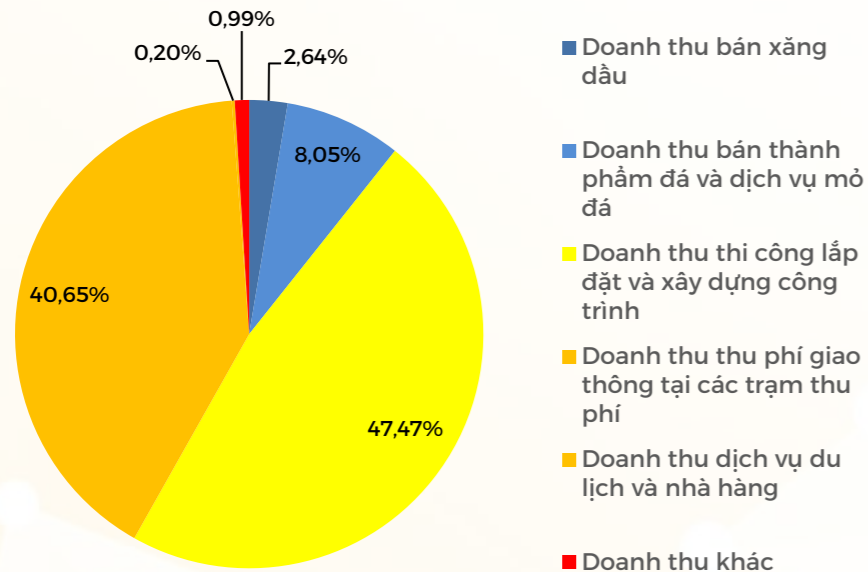


CHƯƠNG 02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm



Cơ cấu doanh thu 2025



ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	2024		2025		%2025 /2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Doanh thu bán xăng dầu	35.512	3,19%	38.995	2,64%	109,81%
Doanh thu bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá	32.426	2,92%	118.933	8,05%	366,78%
Doanh thu thi công lắp đặt và xây dựng công trình	497.629	44,77%	700.997	47,47%	140,87%
Doanh thu thu phí giao thông tại các trạm thu phí	506.749	45,59%	600.253	40,65%	118,45%
Doanh thu dịch vụ du lịch và nhà hàng	19.541	1,76%	2.997	0,20%	15,34%
Doanh thu khác	19.733	1,78%	14.587	0,99%	73,92%
Tổng	1.111.590	100%	1.476.762	100,00%	132,85%

(Số liệu căn cứ BCTC hợp nhất năm 2025)

Trong bối cảnh Việt Nam đẩy mạnh lĩnh vực đầu tư công nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, Cường Thuận IDICO đã tận dụng tốt từ cơ hội này để mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh, đồng thời tập trung vào hoạt động cốt lõi của Công ty. Tổng doanh thu hợp nhất tăng trưởng 32,85%, đạt 1.476.762 triệu đồng so với cùng kỳ.

Xét theo cơ cấu doanh thu, điểm nhấn nổi bật đến từ mảng bán thành phẩm đá và dịch vụ mỏ đá, với doanh thu đạt 118.933 triệu đồng, tăng trưởng đột biến 266,78%. Kết quả này đến từ việc các mỏ đá của Công ty quay trở lại hoạt động trong bối cảnh cầu của thị trường về sản phẩm đá xây dựng là vô cùng lớn, đặc biệt đối với các dự án ở Đồng Nai, TP.HCM.

Bên cạnh đó, hoạt động thi công lắp đặt và xây dựng công trình tiếp tục duy trì vai trò là động lực tăng trưởng chính, với doanh thu đạt 700.997 triệu đồng, tăng 40,87% so với cùng kỳ. Mức tăng trưởng này cho thấy Công ty đã đẩy nhanh tiến độ thi công, gia tăng giá trị hợp đồng ký mới cũng như ghi nhận doanh thu từ các dự án lớn. Đồng thời, năng lực triển khai và quản lý dự án được cải thiện, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động tổng thể.

Về cơ cấu tỷ trọng, doanh thu từ thi công lắp đặt và xây dựng công trình cùng với doanh thu thu phí giao thông tại các trạm thu phí vẫn chiếm tỷ trọng chủ đạo trong tổng doanh thu. Trong đó, mảng thu phí giao thông duy trì sự ổn định, đóng vai trò là nguồn thu nền tảng, tạo dòng tiền đều đặn và ít biến động. Ngược lại, mảng xây dựng - lắp đặt được xác định là động lực tăng trưởng chính trong giai đoạn tới, nhờ dư địa mở rộng lớn từ các dự án hạ tầng và nhu cầu đầu tư công.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

(Tiếp theo)

Tình hình thực hiện so với kế hoạch

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2024	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% so với cùng kỳ	% Thực hiện/Kế hoạch
Doanh thu thuần hợp nhất	1.111.590	1.281.500	1.476.762	132,85%	115,24%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	116.159	117.800	175.418	151,02%	148,91%

(Số liệu căn cứ BCTC hợp nhất năm 2025)

Bám sát Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 về kế hoạch sản xuất kinh doanh, Cường Thuận IDICO đã không chỉ hoàn thành mà còn vượt xa các chỉ tiêu đề ra. Cụ thể, doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.476.762 triệu đồng, tăng trưởng 32,85% so với cùng kỳ và vượt kế hoạch 15,24%. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất đạt 175.418 triệu đồng, tăng trưởng ấn tượng 51,02% và vượt kế hoạch tới 48,91%, cho thấy sự cải thiện rõ rệt về hiệu quả hoạt động.

Kết quả vượt trội này đến từ việc Công ty chủ động và quyết liệt tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc tồn đọng, đồng thời linh hoạt nắm bắt cơ hội từ thị trường, tận dụng thế mạnh tại tỉnh nhà để tham gia đấu thầu thi công các gói thầu xây lắp sử dụng vốn đầu tư công - vốn là hoạt động kinh doanh mũi nhọn, truyền thống mang lại doanh thu lợi nhuận tốt cho Công ty. Bên cạnh đó, tăng trưởng mạnh mẽ cũng là minh chứng cho năng lực triển khai, chất lượng thi công và uy tín ngày càng được củng cố của Cường Thuận IDICO.

1.476.762

triệu đồng

Tương đương:

- 132,85% so với năm trước
- 115,24% so với kế hoạch

DOANH THU THUẦN

175.418

Triệu đồng

Tương đương:

- 151,02% so với năm trước
- 148,91% so với kế hoạch

LỢI NHUẬN SAU THUẾ



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Danh sách Ban điều hành

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	1.627.430	2,58%
2	Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	323.158	0,51%
3	Ông Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	260.000	0,41%
4	Ông Đới Hùng Cường	Phó Tổng Giám đốc	1.100	0,002%
5	Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	-	-
6	Ông Vũ Tiên Dũng	Phó Tổng Giám đốc	3.850	0,006%
7	Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	5.000	0,008%
8	Ông Bùi Tiên Vương	Kế toán trưởng	-	-

(Số liệu sở hữu cổ phiếu tại ngày công bố BCTN 2025)

Lý lịch Ban Điều hành

01

ÔNG NGUYỄN XUÂN QUANG

Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Professional qualifications: Kỹ sư cầu đường

Current positions held at other organizations: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận

Number of shares currently held: 1.627.430 cp, chiếm 2,58%

03/1993 - 06/2000 Phụ trách đội xe cơ giới Công ty An Bình - BQP

06/2000 - 09/2004 Giám đốc Xí nghiệp Thi công cơ giới Công ty An Bình - BQP

09/2004 - 05/2005 Phó Giám đốc Công ty An Bình - BQP

05/2005 - 03/2008 Cán bộ Quân đoàn 4 - BQP

03/2008 - 04/2009 Cố vấn HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

03/2008 - Present Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận

27/02/2013 - Present Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(Tiếp theo)

Lý lịch Ban Điều hành (tiếp theo)

02

ÔNG NGUYỄN VĂN KHANG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Professional qualifications: Cử nhân tài chính

Current positions held at other organizations: Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận; Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang

Number of shares currently held: 260.000 cp, chiếm 0,41%

Career history:

1998 - 2000	Kế toán tổng hợp - Công ty An Bình - BQP
2000 - 05/2005	Phụ trách kế toán Xí nghiệp Thi công cơ giới Công ty An Bình - BQP
06/2005 - 08/2007	Phụ trách Xí nghiệp Thi công cơ giới Công ty Cổ phần An Bình
2005 - 09/2007	Phó Giám đốc tài chính Công ty TNHH Cường Thuận
09/2007 - 01/2008	Phó Tổng Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Cường Thuận
01/2008 - 03/2010	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
15/03/2010 Present	- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO,

03

ÔNG NGUYỄN XUÂN CƯỜNG

Phó Tổng Giám đốc

Professional qualifications: Cử nhân Quản trị Kinh doanh

Current positions held at other organizations: Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

Number of shares currently held: 323.158 cp, chiếm 0,51%

Career history:

2014 - 2016	Chuyên viên kinh doanh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
11/2016 - 04/2018	Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
04/2018 - 06/2022	Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
07/2022 - 04/2023	Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
07/2022 - Present	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(Tiếp theo)

Lý lịch Ban Điều hành (tiếp theo)

04

ÔNG PHẠM THANH QUẢNG

Phó tổng giám đốc

Professional qualifications: Cử nhân kinh tế

Current positions held at other organizations: Không có

Number of shares currently held: Không có

Career history:

2000 - 2007	Nhân viên Kinh doanh Công ty TNHH Cường Thuận
2007 - 08/2010	Trưởng phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Cường Thuận
08/2010 - Present	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

05

ÔNG ĐỐI HÙNG CƯỜNG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Professional qualifications: Kỹ sư điện tử

Current positions held at other organizations: Giám đốc Công ty cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI

Number of shares currently held: 1.100 cp, chiếm 0,002%

Career history:

2002 - 2003	Nhân viên kỹ thuật Công ty cổ phần Vận Tải Quốc Tế Hoàng Anh
2003 - 2005	Nhân viên kỹ thuật Công ty An Bình - BQP
2005 - 09/2007	Phó phòng kỹ thuật Công ty TNHH Cường Thuận
09/2007 - 01/2008	Phó phòng kỹ thuật Công ty Cổ phần Cường Thuận
01/2008 - 03/2009	Phó Giám đốc kỹ thuật thi công Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
03/2009 - Present	Giám đốc Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI
07/05/2021 - Present	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

06

ÔNG VŨ TIẾN DŨNG

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Professional qualifications: Thạc sĩ kinh tế

Current positions held at other organizations: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận;

Number of shares currently held: 3.850 cp, chiếm 0,006%

Career history:

2004 - 2006	Nhân viên Công ty An Bình
2007 - 2010	Giám đốc nhà máy bê tông đúc sẵn Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
2011 - 2019	Giám đốc kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
	Giám đốc kỹ thuật Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO;
2019 - Present	Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận, Người phụ trách quản trị Công ty; Người được ủy quyền CBTT;
05/2023 - Present	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(Tiếp theo)

Lý lịch Ban Điều hành (tiếp theo)

07

BÀ PHẠM MAI THU

Phó tổng giám đốc

Professional qualifications: Cử nhân Luật kinh tế, Thạc sĩ kinh tế

Current positions held at other organizations: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đăng kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát; Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Du lịch Cường Thuận CTI.

Number of shares currently held: 5.000 cp, chiếm 0,008%

Career history:

1996 - 1999	Nhân viên kế toán Công ty TNHH Chăn nuôi Charoên Pokphan Việt Nam
2000 - 2001	Quản lý kế toán Công ty TNHH Chăn nuôi Charoên Pokphan Việt Nam
2002 - 2003	Kế toán trưởng Công ty TNHH Chăn nuôi Charoên Pokphan Việt Nam
2004 - 2008	Kế toán trưởng Công ty TNHH Kỹ thuật DD AVIVA
2009 - 05/2014	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu Tư Đồng Thuận
06/2014 - 12/2023	Phó Tổng Giám đốc tài chính kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
01/2014 - Present	Phó Tổng Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

08

ÔNG BÙI TIẾN VƯƠNG

Kế toán trưởng

Professional qualifications: Cử nhân kinh tế

Current positions held at other organizations: Kế toán Trưởng Công ty cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI

Number of shares currently held: Không có

Career history:

2002 - 2004	Chuyên viên kế toán Công ty An Bình Phó phòng kế toán Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
2012 - 6/2014	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần KT và KD VLXD IDICO Đồng Nai
07/2014 - Present	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang
05/2019 - 05/2023	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO
05/2023 - 01/2024	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI
17/01/2024 - Present	- Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(Tiếp theo)

Số lượng cán bộ công nhân viên

STT	Tính chất phân loại	Số lượng	Tỷ lệ
I	Theo trình độ lao động	405	100%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	55	13,58%
2	Trình độ Cao đẳng, trung cấp chuyên nghiệp	110	27,16%
3	Trình độ Lao động phổ thông	240	59,26%
II	Theo giới tính	405	100%
1	Nam	362	89,38%
2	Nữ	43	10,62%
III	Theo thời hạn HĐLĐ	405	100%
1	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	30	7,41%
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	375	92,59%

(Số liệu tại ngày 31/12/2025)

Thu nhập bình quân

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	315	416	358	405
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	14.894.000	15.670.000	15.262.000	15.254.000

Chính sách nhân sự

VỀ ĐÀO TẠO

Công ty xác định rõ nguồn nhân lực là nền tảng then chốt quyết định hiệu quả và sự phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đó, Công ty luôn chú trọng tạo điều kiện để cán bộ, công nhân viên và người lao động được tham gia các chương trình đào tạo xuyên suốt trong năm. Nội dung đào tạo được thiết kế phù hợp với từng vị trí, tập trung nâng cao chuyên môn, kỹ năng và hiệu suất làm việc, qua đó giúp người lao động chủ động thích ứng với yêu cầu ngày càng cao của công việc và sự biến động của thị trường.

Các chương trình đào tạo đều được xây dựng bài bản, chú trọng tính thực tiễn và hiệu quả, hướng đến phát triển toàn diện năng lực đội ngũ. Việc đầu tư có trọng tâm vào công tác đào tạo không chỉ góp phần nâng cao năng suất lao động mà còn tối ưu chi phí, cải thiện hiệu quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ. Qua đó, Công ty tiếp tục củng cố năng lực cạnh tranh trên thị trường, đồng thời gia tăng giá trị mang lại cho khách hàng và đối tác.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

(Tiếp theo)

Chính sách nhân sự (tiếp theo)

Về tuyển dụng

Công ty luôn xác định con người là yếu tố trung tâm, giữ vai trò quyết định đối với sự thành công và phát triển bền vững. Trên cơ sở nhận thức đó, bên cạnh việc đẩy mạnh công tác đào tạo, Công ty đặc biệt chú trọng ngay từ khâu tuyển dụng nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự chất lượng cao. Các chính sách tuyển dụng được thiết kế theo hướng bài bản, minh bạch và cạnh tranh, hướng đến việc thu hút những ứng viên có năng lực, kinh nghiệm và phù hợp với định hướng phát triển của Công ty.

Công tác tuyển dụng được triển khai dựa trên nhu cầu thực tế, kế hoạch kinh doanh cũng như các mục tiêu ngắn hạn và dài hạn. Quy trình đánh giá ứng viên được thực hiện chặt chẽ, đồng thời Công ty cũng chủ động trao đổi rõ ràng về chế độ đãi ngộ, chính sách lương thưởng và lộ trình đào tạo dành cho nhân sự mới. Cách tiếp cận này không chỉ giúp Công ty thu hút và lựa chọn được nhân sự phù hợp mà còn tạo nền tảng để người lao động an tâm gắn bó, đóng góp lâu dài vào quá trình phát triển ổn định và bền vững của Công ty.

Môi trường công việc

Môi trường làm việc được Công ty xác định là một trong những yếu tố then chốt trong việc thu hút, giữ chân nhân sự chất lượng cao, đồng thời góp phần hình thành văn hóa doanh nghiệp tích cực và nâng cao hình ảnh, uy tín trên thị trường. Trên tinh thần đó, Công ty luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc thân thiện, chuyên nghiệp và hiện đại, tạo điều kiện để mỗi cá nhân phát huy tối đa năng lực. Song song với đó, Công ty chủ động học hỏi kinh nghiệm từ các doanh nghiệp tiên tiến và thường xuyên lắng nghe ý kiến đóng góp từ người lao động nhằm liên tục cải thiện và hoàn thiện môi trường làm việc.

Không chỉ dừng lại ở yếu tố tinh thần, Công ty còn đẩy mạnh đầu tư cơ sở vật chất, đảm bảo không gian làm việc khang trang, an toàn và đáp ứng các tiêu chuẩn vệ sinh lao động. Các khu vực làm việc được bố trí khoa học, tối ưu hóa hiệu quả vận hành và mang lại sự thuận tiện, thoải mái cho nhân viên. Đồng thời, người lao động được trang bị đầy đủ phương tiện, thiết bị làm việc cũng như công cụ bảo hộ cần thiết theo đúng quy chuẩn. Những nỗ lực này không chỉ góp phần nâng cao chất lượng môi trường làm việc mà còn tạo động lực để đội ngũ nhân sự gắn bó lâu dài, đồng hành cùng sự phát triển bền vững của Công ty.

Về lương, thưởng, phúc lợi, đãi ngộ

Công ty xây dựng chính sách đãi ngộ và phúc lợi theo định hướng toàn diện, không chỉ hỗ trợ người lao động nâng cao trình độ thông qua các chương trình đào tạo mà còn tạo dựng môi trường làm việc khuyến khích sự phát triển cả về cá nhân lẫn tập thể. Các phong trào thi đua được tổ chức thường xuyên, đi kèm với cơ chế khen thưởng rõ ràng, minh bạch và công bằng, nhằm tôn vinh kịp thời những cá nhân và tập thể có đóng góp nổi bật. Việc ghi nhận và đãi ngộ xứng đáng không chỉ thúc đẩy tinh thần làm việc mà còn tăng cường sự gắn kết và cam kết lâu dài của đội ngũ nhân sự.

Song song đó, Công ty luôn tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật về lao động, đặc biệt là việc thực hiện các chế độ bảo hiểm bắt buộc như bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp. Đây không chỉ là trách nhiệm pháp lý mà còn thể hiện sự quan tâm thiết thực của Công ty đối với đời sống và quyền lợi của người lao động, qua đó góp phần xây dựng môi trường làm việc ổn định, an toàn và phát triển bền vững.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN



Các khoản đầu tư tài chính

Tại ngày 31/12/2025, Công ty có khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 6-12 tháng tại các ngân hàng, với lãi suất dao động từ 2,9% - 5,6%/năm, tổng giá trị là 7.581.990.387 đồng.

CTCP Đầu tư quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
Tổng tài sản	1.552.479.849.354	1.571.383.875.124	101,22%
Doanh thu thuần	114.523.953.702	114.268.745.368	99,78%
Lợi nhuận trước thuế	-2.667.504.293	-5.483.078.998	205,55%
Lợi nhuận sau thuế	-3.720.551.233	-5.483.078.998	147,37%

Tình hình tài chính tại các công ty con (Đơn vị tính: đồng)

CTCP Đầu tư Đồng Thuận

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
Tổng tài sản	1.121.091.793.081	1.087.529.977.595	97,01%
Doanh thu thuần	248.738.116.081	275.317.979.968	110,69%
Lợi nhuận trước thuế	93.207.446.541	118.735.781.220	127,39%
Lợi nhuận sau thuế	88.547.074.214	112.270.980.886	126,79%

CTCP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
Tổng tài sản	33.188.081.714	32.325.779.127	97,40%
Doanh thu thuần	14.407.501.521	13.236.250.929	91,87%
Lợi nhuận trước thuế	79.410.030	438.496.622	552,19%
Lợi nhuận sau thuế	63.317.633	299.270.802	472,65%

CTCP Đầu tư BOT An Thuận Phát

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
Tổng tài sản	148.277.009.747	131.731.755.079	88,84%
Doanh thu thuần	46.860.071.297	46.791.387.962	99,85%
Lợi nhuận trước thuế	9.959.429.576	12.449.469.795	125,00%
Lợi nhuận sau thuế	9.959.429.576	11.826.996.305	118,75%

CTCP BOT 319 Cường Thuận CTI

Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
Tổng tài sản	791.579.415.876	768.634.550.113	97,10%
Doanh thu thuần	96.845.055.555	152.560.111.112	157,53%
Lợi nhuận trước thuế	9.724.044.632	63.054.765.860	648,44%
Lợi nhuận sau thuế	9.724.044.632	62.552.278.453	643,27%

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ

THỰC HIỆN CÁC DỰ ÁN

(Tiếp theo)

Tình hình thực hiện các dự án

Các dự án đầu tư đang khai thác

1. **Dự án Tuyến quốc Lộ 1 - Tuyến tránh thành phố Biên Hòa:** Hoạt động thu phí ổn định, công tác bảo trì, duy tu được thực hiện tốt. Trong năm 2025 đã tổ chức thực hiện xong công tác trung tu Phân đoạn 1 - Đoạn tránh thành phố Biên Hòa.
2. **Dự án Quốc lộ 91 - 91B:** Hiện nay hoạt động thu phí tại dự án chỉ được thực hiện tại 1 trạm (T1 so với trước kia là trạm T1 và T2) đang ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả của dự án và cả hệ thống CTI. Trong năm 2025 công tác bảo trì, duy tu được thực hiện tốt và hiện nay đang triển khai sửa chữa đột xuất các cầu trên tuyến. Đến nay, Công ty vẫn đang làm việc với Bộ giao thông vận tải và đề thống nhất phương án để Nhà nước mua lại dự án.
3. **Dự án Đường chuyên dùng vận chuyển vật liệu Phường Phước Tân, Tân Cang:** hoạt động thu phí ổn định, công tác duy tu, bảo dưỡng được thực hiện tốt. Trong năm 2025 đã tổ chức thi công sửa chữa các hư hỏng phát sinh trên tuyến để đảm bảo tốt công tác vận hành và khai thác dự án.
4. **Dự án Đường 319 và nút giao với cao tốc HCM-LT-GD:** Công tác thu phí đã ổn định, mức doanh thu về cơ bản đã đảm bảo được phương án tài chính. Hiện nay đã kết hợp với Công ty AMATA đưa tuyến kết nối với Khu công nghiệp và Phía Long Thành đưa vào khai thác từ ngày 10/11/2025.
5. **Dự án mở đá Xuân Hòa:** Trong năm 2025 hoạt động khai thác tương đối ổn định đạt mức doanh thu theo kế hoạch đề ra.

Các dự án đang hoàn tất thủ tục đầu tư

1. **Dự án Khu dân cư Phường Phước Tân 10,4ha:** Dự án đã được UBND Tỉnh Đồng Nai chấp thuận điều chỉnh Chủ trương đầu tư tại quyết định số 588/QĐ-UBND ngày 14/3/2024 và được điều chỉnh lần mới nhất tại Quyết định số 3681/QĐ-UBND ngày 04/12/2024 của UBND tỉnh Đồng Nai. Trong đó hạng mục NOXH đã cơ bản hoàn thành bước thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán và trình phê duyệt. Riêng phần hạ tầng kỹ thuật, khu nhà ở liên kế 336 căn, trường mầm non: đã xong thẩm định phê duyệt BCNCKT hiện đang điều chỉnh TKCS do điều chỉnh quy hoạch 1/500. Đã hoàn thành việc ký quỹ thực hiện dự án theo quy định và dự kiến bàn giao đất của dự án được thực hiện trong Quý I năm 2026 và khởi công xây dựng dự án Nhà ở xã hội trong Quý II năm 2026.
2. **Dự án Mở đá Thiện Tân 10:** Trong năm 2025, về cơ bản các thủ tục đầu tư gồm giấy phép khai thác, chủ trương đầu tư giai đoạn 1 (khoảng 18,5ha) đã được hoàn tất. Hiện nay đang thực hiện thủ tục thuê đất của dự án và dự kiến trong tháng 01/2026 sẽ hoàn thành việc thuê đất và tiến hành xây dựng đầu tư dự án. Dự kiến mỏ sẽ đi vào khai thác trong Quý II năm 2026 sau khi hoàn thành giấy phép môi trường và các thủ tục liên quan khác.
3. **Dự án Cụm Công nghiệp Tân An:** Đến thời điểm hiện tại đã phê duyệt hoàn thành phương án giải phóng mặt bằng với diện tích 16,7ha và đang hoàn tất thủ tục phê duyệt phương án giải phóng mặt bằng cho đợt 2 với diện tích 5,75ha và dự kiến đợt 3 khoảng 9,77ha sẽ hoàn thành trong quý II năm 2026. Đã cơ bản hoàn thành thiết kế cơ sở và dự kiến hoàn thành thiết kế kỹ thuật thi công trong Quý III năm 2026. Dự kiến Quý IV năm 2026 hoàn thành việc bàn giao đất của dự án và xin giấy phép xây dựng để triển khai thi công hạ tầng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài chính

(Đơn vị tính: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	Năm 2024	Năm 2025	2025/2024
1	Tổng giá trị tài sản	4.561.348	4.590.138	100,63%
2	Doanh thu thuần	1.111.590	1.476.762	132,85%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	125.649	239.604	190,69%
4	Lợi nhuận khác	(480)	-57.814	-
5	Lợi nhuận trước thuế	125.169	181.790	145,24%
6	Lợi nhuận sau thuế	116.159	175.418	151,02%

Quy mô tài sản của Cường Thuận IDICO duy trì ổn định



Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng gần gấp đôi



Năm 2025, quy mô tài sản của Cường Thuận IDICO duy trì ổn định so với năm trước, đạt 4.590.138 triệu đồng, tạo nền tảng vững chắc cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Trên cơ sở đó, hiệu quả khai thác tài sản được cải thiện rõ rệt, thể hiện qua doanh thu thuần hợp nhất đạt 1.476.762 triệu đồng, tăng trưởng 32,85% so với cùng kỳ.

Mặc dù Công ty chịu áp lực từ việc gia tăng chi phí nguyên vật liệu, khiến biên lợi nhuận gộp của mảng cốt lõi thi công lắp đặt và xây dựng công trình suy giảm so với năm trước, nhưng nhờ việc tối ưu cơ cấu tài chính, đặc biệt là chi phí lãi vay giảm dần theo lộ trình các hợp đồng BOT, hiệu quả hoạt động kinh doanh vẫn được cải thiện đáng kể. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh theo đó tăng mạnh, gần gấp đôi so với năm trước, đạt 239.604 triệu đồng.

Kết quả này đã kéo theo sự tăng trưởng tích cực của các chỉ tiêu lợi nhuận, với lợi nhuận trước thuế đạt 181.790 triệu đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 175.418 triệu đồng. Đây là minh chứng rõ nét cho nỗ lực điều hành linh hoạt, khả năng thích ứng với biến động thị trường cũng như hiệu quả trong quản trị tài chính của Công ty.

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2024	Năm 2025
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,64	0,65
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,19	0,33
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	66,59%	59,08%
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	199,30%	144,36%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	2,72	3,49
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,24	0,32
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	10,45%	11,88%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	7,92%	10,31%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,56%	3,83%

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

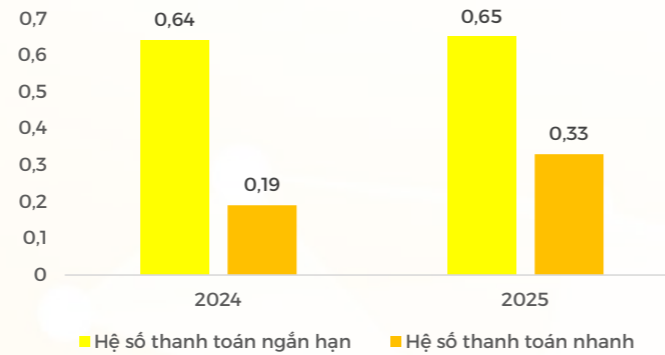
(Tiếp theo)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu (tiếp theo)



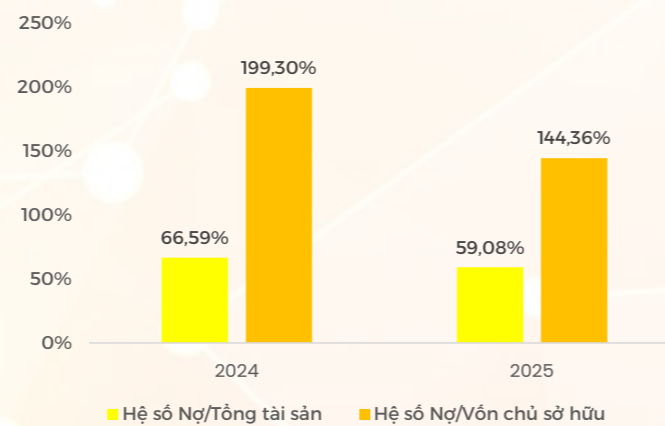
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán thời điểm cuối năm 2025 cải thiện so với cùng kỳ năm trước. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 0,64 lên 0,65 lần; Hệ số thanh toán nhanh tăng từ 0,19 lên 0,33 lần. Phần lớn sự thay đổi đến từ việc Công ty đã triển khai hiệu quả các dự án thi công công trình, hoàn tất từng phần, dẫn đến Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình trong khoản mục hàng tồn kho giảm tương đối so với thời điểm cùng kỳ. Tương tự, vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm tương ứng. Điều này giảm áp lực thanh toán ngắn hạn, đảm bảo an toàn tài chính của Cường Thuận IDICO.



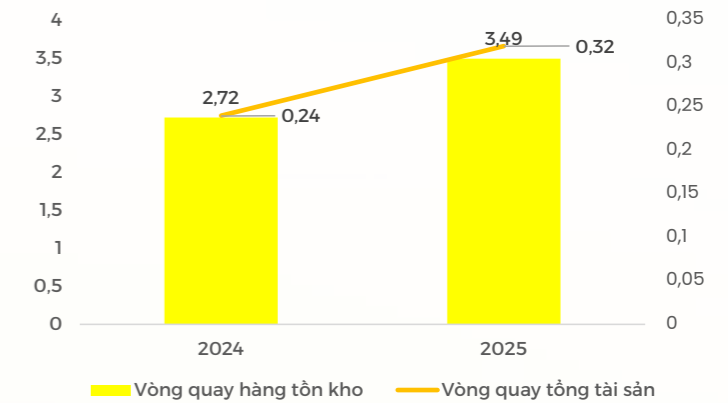
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn của doanh nghiệp đang chuyển dịch theo hướng an toàn hơn khi tỷ trọng nợ có xu hướng giảm dần. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản đã giảm từ 66,59% xuống còn 59,08%, trong khi hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng thu hẹp đáng kể từ 199,30% xuống 144,36%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các khoản vay dài hạn được thanh toán dần theo lộ trình của các hợp đồng BOT, làm giảm quy mô nợ. Đồng thời, kết quả kinh doanh tích cực đã góp phần gia tăng vốn chủ sở hữu, qua đó cải thiện nền tảng tài chính của Công ty.



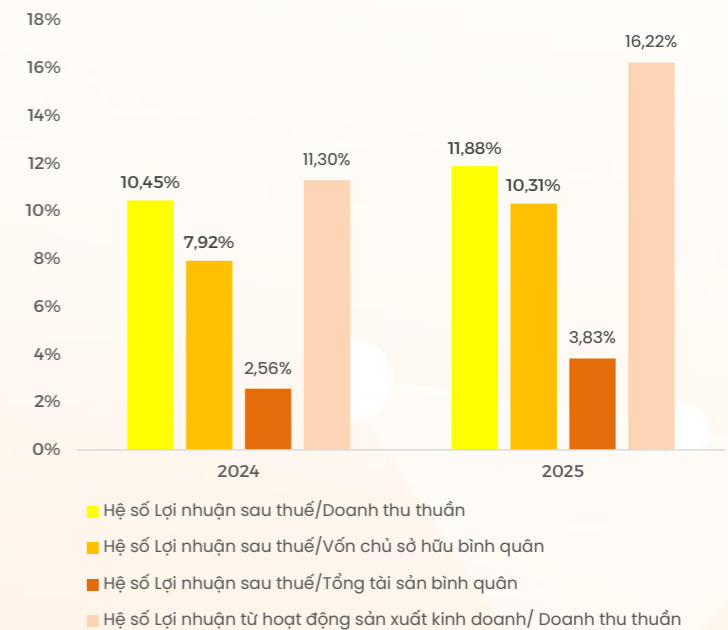
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Cơ cấu vốn của doanh nghiệp đang chuyển dịch theo hướng an toàn hơn khi tỷ trọng nợ có xu hướng giảm dần. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản đã giảm từ 66,59% xuống còn 59,08%, trong khi hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng thu hẹp đáng kể từ 199,30% xuống 144,36%. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc các khoản vay dài hạn được thanh toán dần theo lộ trình của các hợp đồng BOT, làm giảm quy mô nợ. Đồng thời, kết quả kinh doanh tích cực đã góp phần gia tăng vốn chủ sở hữu, qua đó cải thiện nền tảng tài chính của Công ty.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Bức tranh chung của Cường Thuận IDICO trong năm 2025 có nhiều điểm sáng, khả năng sinh lời thể hiện sự thay đổi tích cực ở tất cả các chỉ tiêu. Cụ thể, hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần tăng từ 10,45% lên 11,88%; Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân tăng từ 7,92% lên 10,31%; Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân tăng từ 2,56% lên 3,83%; Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/Doanh thu thuần tăng mạnh từ 11,30% lên 16,22%. Điều này hàm ý rằng tăng trưởng lợi nhuận không chỉ đến từ yếu tố tài chính hay bất thường, mà chủ yếu đến từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính.



TÌNH HÌNH CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thông tin cổ phiếu

CTI Mã chứng khoán	Cổ phần phổ thông Loại cổ phần	10.000 đồng Mệnh giá cổ phần
62.999.997 cổ phiếu Số lượng cổ phần đã phát hành	62.999.997 cổ phiếu Số lượng cổ phần đang lưu hành	0 cổ phiếu Số lượng cổ phiếu quỹ
62.999.997 cổ phiếu Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	0 cổ phiếu Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định pháp luật, Điều lệ công ty hay cam kết của người sở hữu	

Cơ cấu cổ đông

STT	Đối tượng	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu/Vốn điều lệ	Số lượng cổ đông	Cơ cấu cổ đông	
					Tổ chức	Cá nhân
1	Cổ đông Nhà nước	-	-	-	-	-
	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên)	-	-	-	-	-
2	- Trong nước	-	-	-	-	-
	- Nước ngoài	-	-	-	-	-
3	Công đoàn công ty	-	-	-	-	-
4	Cổ đông khác	62.999.997	100%	4.585	33	4.552
	- Trong nước	61.471.697	97,57%	4.543	20	4.523
	- Nước ngoài	1.528.300	2,43%	42	13	29
	TỔNG CỘNG	62.999.997	100%	4.585	33	4.552

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO đã thực hiện giao dịch bán 8.200.000 cổ phiếu quỹ từ ngày 02/06/2025 đến 30/06/2025, giá giao dịch bình quân là 22.352 đồng /cổ phiếu với phương thức khớp lệnh và thỏa thuận trên sàn.

Các chứng khoán khác

Công ty hiện không phát hành các loại chứng khoán khác

Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ (đồng)	Hình thức tăng vốn
19/09/2007		104.617.880.000	Tại thời điểm thành lập Công ty Cổ phần. (Chuyển đổi Công ty từ hình thức TNHH sang hình thức Công ty Cổ phần)
11/01/2008	45.382.120.000	150.000.000.000	Nhận góp vốn của những cổ đông hiện hữu và cổ đông mới bằng hình thức phát hành riêng lẻ
Năm 2014	179.999.970.000	329.999.970.000	Chào bán cổ phiếu ra công chúng
Năm 2016	100.000.000	429.999.970.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
Năm 2017	200.000.000	629.999.970.000	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược. Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)



CHƯƠNG 03

BẢO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

CUÔNG THUẬN IDICO

60H-055.03

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Tình hình hoạt động và kết quả sản xuất kinh doanh

Thuận lợi



- Trong năm 2025, Chính phủ đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và triển khai nhiều dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia, qua đó tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư công, trong đó có Công ty, mở rộng cơ hội thi công và gia tăng doanh thu.
- Các cơ quan quản lý Nhà nước tiếp tục đồng hành, hỗ trợ tích cực trong việc tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc tồn đọng, góp phần cải thiện môi trường hoạt động và đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án.
- Công ty sở hữu đội ngũ nhân sự có Professional qualifications cao, giàu kinh nghiệm thực tiễn trong thi công công trình, phát triển hạ tầng và sản xuất vật liệu xây dựng, tạo lợi thế cạnh tranh bền vững.
- Hệ thống máy móc, thiết bị được đầu tư đồng bộ và hiện đại, đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất – thi công trên quy mô lớn. Đồng thời, các sản phẩm chủ lực như đá xây dựng, công bê tông đúc sẵn và nhựa đường có mức giá cạnh tranh, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và khả năng mở rộng thị phần.
- Lưu lượng phương tiện lưu thông qua các trạm BOT do Công ty quản lý tiếp tục tăng trưởng so với năm trước, tạo nguồn thu ổn định và cải thiện dòng tiền cho doanh nghiệp.

Khó khăn



- Năm 2025 vừa qua đã ghi nhận chi phí năng lượng, nguyên liệu thô tăng cao và chi phí vận chuyển leo thang.
- Lưu lượng xe qua trạm BOT tuyến Quốc lộ 1 - Biên Hòa giảm do bị ảnh hưởng từ đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh Long Thành được triển khai. Đồng thời, trạm BOT T2 Cần Thơ-An Giang hiện tại không tiếp tục thu phí và chưa được thông qua phương án xử lý.

Những Tiến bộ Công ty đạt được trong 2025



Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện

- Trùng tu các dự án BOT nhằm duy trì hoạt động thu phí ổn định.
- Ký kết với công ty AMATA đưa tuyến đường 319 và nút giao với cao tốc HCM-LT-GD kết nối với KCN và Phía Long Thành đưa vào khai thác từ 10/11/2025.
- Dự án mỏ đá Xuân Hòa hoạt động ổn định
- Tới ngày 6/6/2025, UBND tỉnh Đồng Nai đã cấp Giấy phép khai thác khoáng sản tại mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10 cho Cường Thuận CTI.

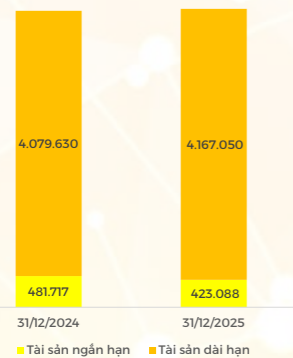
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		%2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Tài sản ngắn hạn	481.717	10,56%	423.088	9,22%	87,83%
Tài sản dài hạn	4.079.630	89,44%	4.167.050	90,78%	102,14%
Tổng tài sản	4.561.348	100,00%	4.590.138	100,00%	100,63%

Tổng tài sản duy trì ở mức ổn định.



Tại thời điểm 31/12/2025, tổng tài sản của Công ty đạt 4.590.138 triệu đồng, duy trì ở mức ổn định so với cùng kỳ năm trước.

Cơ cấu tài sản tiếp tục mang đặc thù của doanh nghiệp BOT, với tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng rất lớn, đạt 4.167.050 triệu đồng, tương đương 90,78% tổng tài sản. Trong đó, phần lớn tập trung ở tài sản cố định vô hình là các quyền thu phí từ các dự án BOT, bao gồm: Quốc lộ 1 (đoạn tuyến tránh TP. Biên Hòa), Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, đường chuyên dùng, trạm thu phí dự án BOT 319 và Tỉnh lộ 16. Đây là các tài sản mang tính chất tạo dòng tiền dài hạn, tương đối ổn định.

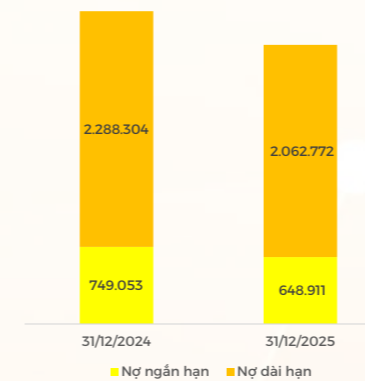
Bên cạnh đó, giá trị tài sản dở dang dài hạn tại thời điểm cuối năm 2025 đạt 1.257.686 triệu đồng, tăng 6,99% so với cùng kỳ, phản ánh việc Công ty tiếp tục đầu tư, mở rộng các dự án. Đáng chú ý, dự án mở Đồi Chùa 3 Thiện Tân đã được cấp phép khai thác và dự kiến đi vào vận hành trong Quý II/2026, sẽ bổ sung thêm nguồn doanh thu và cải thiện chất lượng tài sản theo hướng gia tăng tài sản sinh lời.

Tình hình nợ phải trả

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2024		31/12/2025		%2025/2024
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Nợ ngắn hạn	749.053	24,66%	648.911	23,93%	86,63%
Nợ dài hạn	2.288.304	75,34%	2.062.772	76,07%	90,14%
Tổng nợ phải trả	3.037.357	100,00%	2.711.682	100,00%	89,28%

Quy mô nợ phải trả dần thu hẹp.



Trong bối cảnh quy mô tổng tài sản được duy trì ổn định so với cùng kỳ, cơ cấu nguồn vốn của Công ty có sự cải thiện rõ rệt theo hướng giảm dần áp lực nợ. Tại thời điểm 31/12/2025, tổng nợ phải trả ghi nhận 2.711.682 triệu đồng, giảm 10,72% so với năm trước, cho thấy Công ty đã từng bước thu hẹp nghĩa vụ tài chính ở cả ngắn hạn và dài hạn.

Trong cơ cấu nợ, vay và nợ thuê tài chính vẫn chiếm tỷ trọng chủ đạo với giá trị 1.956.756 triệu đồng, giảm 13,03% so với cùng kỳ và tương đương 72,16% tổng nợ phải trả. Các khoản vay này chủ yếu gắn với các dự án BOT và được đảm bảo bằng dòng tiền thu phí, qua đó giúp giảm thiểu rủi ro tín dụng và tạo nguồn trả nợ tương đối ổn định (ngoại trừ trạm T2 trên Quốc lộ 91). Bên cạnh đó, Công ty vẫn duy trì một phần vay nợ nhằm phục vụ nhu cầu vốn cho hoạt động thi công công trình và bổ sung vốn lưu động, đảm bảo tính liên tục trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Nhìn chung, xu hướng giảm nợ vay trong khi vẫn duy trì được quy mô tài sản cho thấy Công ty đang từng bước cải thiện cấu trúc tài chính, giảm đòn bẩy và nâng cao mức độ an toàn tài chính trong dài hạn.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



Về phát triển nguồn nhân lực và tổ chức bộ máy

Công ty tiếp tục rà soát, hoàn thiện hệ thống chính sách nhân sự và kiện toàn cơ cấu tổ chức theo hướng tinh gọn, hiệu quả trên toàn hệ thống. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực được triển khai đồng bộ, bám sát nhu cầu thực tế của hoạt động sản xuất kinh doanh, qua đó đảm bảo đội ngũ nhân sự có Professional qualifications cao, sẵn sàng đáp ứng yêu cầu mở rộng và đầu tư trong giai đoạn phát triển mới.

Về quản lý tài chính, nguồn vốn và công nợ

Công ty tăng cường kiểm soát và nâng cao hiệu quả quản lý tài chính, đặc biệt chú trọng công tác thu hồi công nợ từ hoạt động bán hàng và thi công, đảm bảo đúng tiến độ và hạn chế phát sinh nợ xấu. Nhờ đó, nhu cầu vay vốn được giảm thiểu, góp phần tiết giảm chi phí lãi vay và cải thiện hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, các khoản thu - chi và nguồn vốn đầu tư được quản lý chặt chẽ, sử dụng đúng mục đích, tối ưu hóa hiệu quả và đảm bảo an toàn tài chính cho Công ty.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026

Chỉ tiêu hợp nhất	Doanh thu
Doanh thu	1.215,3 tỷ đồng
Lợi nhuận trước thuế	132,592 tỷ đồng
Lợi nhuận sau thuế	113,604 tỷ đồng

Kế hoạch đầu tư

Dự kiến trong năm 2026, Công ty triển khai đầu tư các dự án. Trong đó cụ thể như sau:

STT	Hạng mục đầu tư	Kế hoạch sử dụng vốn (tỷ đồng)	Tổng mức đầu tư (*) (tỷ đồng)
1	Dự án KDC tại xã Phước Tân (Khu 10,4 ha)	250	2.477
2	Dự án đầu tư xây dựng kết cấu Hạ tầng Cụm công nghiệp Tân An	300	435
3	Các dự án tiềm năng khác	200	
Tổng cộng		750	

(*) Vốn chủ đầu tư tham gia dự kiến 20% trên tổng mức đầu tư, 80% vốn tham gia còn lại được huy động từ các tổ chức tín dụng và vốn vay thương mại hợp pháp khác.

ĐẢNG CỘNG SẢN VIỆT NAM QUANG VINH MUÔN NĂM



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO
CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

Đồng Nai, ngày 24 tháng 4 năm 2025



CHƯƠNG 04
BÁO CÁO CỦA
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng 8,02%.

Năm 2025, kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng 8,02%, thể hiện khả năng phục hồi và bứt phá tích cực trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động. Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh giải ngân đầu tư công và triển khai các dự án hạ tầng quy mô lớn, tạo hiệu ứng lan tỏa đến nhiều lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công xây lắp như Cường Thuận IDICO.

Cường Thuận IDICO đạt doanh thu hợp nhất 1.476.762 triệu đồng, tăng trưởng 32,85%.

Tận dụng tốt điều kiện thị trường thuận lợi, Cường Thuận IDICO đạt doanh thu hợp nhất 1.476.762 triệu đồng, tăng trưởng 32,85% so với năm trước. Hoạt động thi công lắp đặt, xây dựng công trình cùng với thu phí giao thông tiếp tục đóng vai trò chủ lực, chiếm tỷ trọng lớn và đảm bảo nguồn thu ổn định cho Công ty. Đáng chú ý, kết quả kinh doanh không chỉ hoàn thành mà còn vượt xa kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 thông qua, thể hiện năng lực điều hành hiệu quả và khả năng nắm bắt cơ hội thị trường.

Cường Thuận IDICO kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững

Trong định hướng dài hạn, Cường Thuận IDICO kiên định theo đuổi chiến lược phát triển bền vững, lấy hoạt động thi công công trình làm trụ cột tăng trưởng, đồng thời chú trọng đảm bảo các hoạt động sản xuất kinh doanh gắn liền với trách nhiệm môi trường. Công ty tuân thủ nghiêm các quy định về bảo vệ môi trường, thực hiện quản lý chất thải theo tiêu chuẩn, sử dụng hiệu quả tài nguyên và tối ưu quy trình sản xuất nhằm giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái.

Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục phát huy vai trò trách nhiệm xã hội thông qua các hoạt động cộng đồng thiết thực. Trong năm, Cường Thuận IDICO đã phối hợp với chính quyền địa phương triển khai nhiều chương trình hỗ trợ các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, trao tặng quà và các phần thưởng ý nghĩa, qua đó góp phần lan tỏa những giá trị tích cực và xây dựng hình ảnh doanh nghiệp gắn bó với cộng đồng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC



Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị ghi nhận và đánh giá cao vai trò điều hành của Ban Tổng Giám đốc trong việc triển khai hiệu quả các mục tiêu kinh doanh của Công ty, tận dụng tốt các cơ hội từ thị trường và các chỉ đạo của Chính phủ. Hoạt động điều hành được thực hiện bài bản, bám sát định hướng chiến lược của HĐQT, Điều lệ Công ty cũng như các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông, qua đó đảm bảo sự ổn định và tăng trưởng trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

Cụ thể, Ban Tổng Giám đốc đã thể hiện năng lực lãnh đạo linh hoạt, chủ động đưa ra các giải pháp phù hợp trước những biến động của môi trường kinh doanh, góp phần duy trì hoạt động ổn định của Công ty. Đồng thời, công tác chỉ đạo và triển khai các dự án trọng điểm được thực hiện quyết liệt, đảm bảo tiến độ, chất lượng và hiệu quả vận hành, từ đó củng cố vị thế của Cường Thuận IDICO trên thị trường.

Bên cạnh đó, Ban Tổng Giám đốc cũng chú trọng tăng cường quản trị rủi ro thông qua việc phối hợp chặt chẽ với HĐQT, thường xuyên báo cáo, phân tích và xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh. Công tác quản lý điều hành tiếp tục được cải tiến theo hướng hiệu quả hơn, với việc phân bổ nguồn lực hợp lý và thúc đẩy tinh thần làm việc của đội ngũ nhân sự, tạo động lực cho toàn Công ty hoàn thành tốt các nhiệm vụ đề ra.

Hội đồng Quản trị đánh giá rằng năng lực và sự tận tâm của Ban Tổng Giám đốc là một trong những yếu tố then chốt đóng góp vào kết quả tích cực của Cường Thuận IDICO trong năm 2025. Trong thời gian tới, HĐQT sẽ tiếp tục đồng hành, hỗ trợ và tạo điều kiện để Ban Tổng Giám đốc phát huy tối đa năng lực, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và gia tăng giá trị doanh nghiệp.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bước sang năm 2026, trên nền tảng các dự án và hợp đồng hiện hữu cùng với danh mục các dự án tiềm năng đã được định hướng, Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục phát huy vai trò định hướng chiến lược và trách nhiệm điều hành, đồng hành cùng Ban Lãnh đạo trong việc đưa ra các quyết sách phù hợp. Với sự đoàn kết, đồng lòng của tập thể cán bộ, nhân viên cùng sự tin tưởng và ủng hộ từ Quý cổ đông, Công ty hướng tới mục tiêu nâng cao hiệu quả hoạt động, đạt được kết quả kinh doanh tích cực và xây dựng nền tảng phát triển bền vững trong dài hạn.

Kế hoạch kinh doanh năm 2026

1.215,3

tỷ đồng

Doanh thu

132,592

tỷ đồng

Lợi nhuận
trước thuế

113,604

tỷ đồng

Lợi nhuận
sau thuế



CHƯƠNG 05

QUẢN TRỊ CÔNG TY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.240.200	1,97%
2	Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	1.627.430	2,58%
3	Ông Nguyễn Văn Khang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	260.000	0,41%
4	Ông Vũ Tiến Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	3.850	0,006%
5	Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT độc lập		
6	Ông Vũ Mạnh Cường	Thành viên HĐQT độc lập	403.070	0,639%
7	Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	1.100	0,002%

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị

STT	Thành viên Hội đồng quản trị	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	21/21	100%
2	Ông Nguyễn Xuân Quang	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	21/21	100%
3	Ông Nguyễn Văn Khang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	21/21	100%
4	Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT độc lập	21/21	100%
5	Ông Vũ Mạnh Cường	Thành viên HĐQT độc lập	21/21	100%
6	Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	21/21	100%
7	Ông Vũ Tiến Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	21/21	100%

Trong năm, HĐQT đã đưa ra các quyết định, nghị quyết:

STT	Ngày	Số văn bản	Nội dung
1	17/01/2025	01/2025/NQ-HĐQT	Thông qua BCTC đã kiểm toán năm 2023 của Công ty. Thông qua phương án vay vốn, kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025, bảo lãnh... tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Nhơn Trạch.
2	20/02/2025	02/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(tiếp theo)

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị (tiếp theo)

STT	Ngày	Số văn bản	Nội dung
3	26/03/2025	03/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc Công ty bảo lãnh thanh toán vô điều kiện không hủy ngang cho toàn bộ nghĩa vụ tín dụng của Công ty cổ phần đầu tư Đồng Thuận (Mã số đăng ký kinh doanh số 3601413688) tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong.
4	12/03/2025	04/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi tài sản đảm bảo cho các khoản vay tại MBV chi nhánh Đồng Nai.
5	27/03/2025	05/2025/NQ-HĐQT	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 và triển khai công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội cổ đông thường niên.
6	09/04/2025	06/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc chuyển nhượng đất Đăng Kiểm cho ông Nguyễn Xuân Hòa.
7	23/04/2025	07/2025/NQ-HĐQT	Thông qua công tác chuẩn bị tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025.
8	27/04/2025	08/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc đề nghị Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại - Chi nhánh Đồng Nai (MBV) cho vay và Công ty đồng ý nhận nợ vay theo Thỏa thuận vay vốn/Hợp đồng tín dụng được người đại diện theo pháp luật/người đại diện theo ủy quyền của Công ty ký kết với MBV.
9	03/05/2025	09/2025/NQ-HĐQT	Thông qua phương án bán cổ phiếu quỹ của CTCP Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO.
10	08/05/2025	10/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc đề nghị SHB Đồng Nai cho vay và Công ty đồng ý nhận nợ vay theo Thỏa thuận vay vốn/Hợp đồng tín dụng được người đại diện theo pháp luật/ người đại diện theo ủy quyền của Công ty ký kết với SHB Đồng Nai.
11	10/08/2025	11/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc đề nghị SHB Đồng Nai cho vay và Công ty đồng ý nhận nợ vay theo Thỏa thuận vay vốn/Hợp đồng tín dụng được người đại diện theo pháp luật/ người đại diện theo ủy quyền của Công ty ký kết với SHB Đồng Nai.

STT	Ngày	Số văn bản	Nội dung
12	05/09/2025	12/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn tại Công ty cho thuê tài chính Vietinbank.
13	22/11/2025	13A/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc điều chuyển thiết bị phục vụ chế biến đá và xe cơ giới, xe ben cùng nhân sự liên quan về hoạt động tại mỏ đá Xuân Hòa.
14	30/06/2025	13/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính và mẫu dấu do thay đổi địa giới hành chính trong tỉnh Đồng Nai.
15	09/09/2025	14/2025/NQ-HĐQT	Thông qua phương án thuê tài chính tại Công ty cho thuê tài chính TNHH MTV NHTMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh.
16	10/09/2025	15/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn tại SHB Đồng Nai.
17	29/10/2025	15A/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn tại Ngân hàng TNHH Indovina - CN Bến Thành
18	05/11/2025	16/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc vay vốn tại SHB Đồng Nai.
19	28/11/2025	16A/2025/NQ-HĐQT	Thông qua việc tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các diện tích đất của giai đoạn 2 thuộc quy hoạch dự án Mỏ đá xây dựng Thiện Tân 10.
20	05/12/2025	17/2025/NQ-HĐQT	Thông qua phương án phát hành bảo lãnh tại Ngân hàng TNHH MTV Việt Nam Hiện Đại - CN Đồng Nai.
21	23/12/2025	18/2025/NQ-HĐQT	Thông qua kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị độc lập

Thành viên HĐQT độc lập (gồm Ông Nguyễn Hồng Hải và Ông Vũ Mạnh Cường) tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc tham mưu, giám sát hoạt động của HĐQT và Ban điều hành một cách khách quan, công bằng, đảm bảo tránh các xung đột lợi ích xảy ra. Trong năm 2025, các thành viên Hội đồng quản trị độc lập đã tích cực tham gia các cuộc họp của HĐQT, đóng góp ý kiến xây dựng, đề xuất định hướng phát triển chiến lược và kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, họ đã thực hiện giám sát hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc, lập báo cáo định kỳ hàng tháng để gửi các thành viên HĐQT theo đúng quy định của Điều lệ Công ty. Những báo cáo này đảm bảo tính minh bạch, phản ánh rõ ràng các hoạt động và kết quả giám sát, góp phần hỗ trợ HĐQT trong việc đưa ra các quyết định phù hợp.

Ngoài ra, thành viên độc lập HĐQT cũng đóng vai trò quan trọng trong việc bảo vệ các lợi ích hợp pháp của cổ đông nhỏ lẻ, cổ đông thiểu số, cũng như các chủ thể liên quan khác như chủ nợ, người lao động và khách hàng, nhằm đảm bảo quyền lợi hài hòa cho tất cả các bên liên quan.

Hội đồng quản trị đã tổ chức các phiên họp thường kỳ và thực hiện việc lấy ý kiến bằng văn bản để thông qua các nghị quyết, quyết định thuộc thẩm quyền của mình. Toàn bộ trình tự và thủ tục đều tuân thủ nghiêm ngặt theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và Quy chế quản trị nội bộ.

Trong quá trình hoạt động, Hội đồng quản trị đã phân công nhiệm vụ cụ thể cho từng thành viên, đảm bảo mỗi thành viên gắn trách nhiệm cá nhân với các lĩnh vực được giao. Sự phân công này đã góp phần quan trọng trong việc nâng cao hiệu quả hoạt động của Hội đồng quản trị.

Các cơ chế, chính sách và nghị quyết của Hội đồng quản trị được xem xét kỹ lưỡng trước khi ban hành, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, qua đó mang lại hiệu quả cao trong triển khai.

Đồng thời, Hội đồng quản trị đã tăng cường giám sát các mặt hoạt động của Công ty, tập trung vào công tác quản trị nội bộ. Những nỗ lực này đã góp phần quan trọng vào thành công của Công ty trong năm 2025, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển bền vững trong tương lai.



Hoạt động của các tiểu ban trong Hội đồng quản trị

Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO theo dõi, tổ chức các cuộc họp HĐQT, cung cấp các thông tin cần thiết cho thành viên HĐQT, Ban kiểm soát chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị có chứng chỉ đào tạo về quản trị công ty

Hiện tại, tất cả các thành viên trong Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO đều sở hữu nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực quản trị doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty luôn tạo điều kiện thuận lợi và khuyến khích các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý tham gia các khóa huấn luyện, đào tạo, cũng như các buổi hội thảo và đối thoại do các Sở, Ngành, VSDC và các tổ chức chuyên môn tổ chức.

Bên cạnh đó HĐQT luôn tạo điều kiện cho Ban điều hành, các cán bộ quản lý trong Công ty được đào tạo, tập huấn để nâng cao năng lực quản trị công ty. Tiêu biểu, trong năm 2025, Công ty đã cử Bà Nguyễn Thị Thu - Phó TGD và bà Nguyễn Thị Phương Thức - TV.BKS tham gia và hoàn thành khóa đào tạo về quản trị công ty do Viện phát triển nguồn nhân lực và kinh doanh (HUREDIN) thuộc Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh tổ chức tại tỉnh Đồng Nai.



BAN KIỂM SOÁT

Danh sách Ban Kiểm soát

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Đức Thạch	Trưởng Ban Kiểm Soát	0	0%
2	Bà Hoàng Thị Hồng	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0%
3	Bà Nguyễn Thị Phương Thúc	Thành viên Ban Kiểm Soát	0	0%

Các cuộc họp của Ban kiểm soát

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Số buổi họp BKS tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Nguyễn Đức Thạch	Trưởng Ban Kiểm Soát	4/4	100%
2	Bà Hoàng Thị Hồng	Thành viên Ban Kiểm Soát	4/4	100%
3	Bà Nguyễn Thị Phương Thúc	Thành viên Ban Kiểm Soát	4/4	100%

Nội dung và kết quả các cuộc họp

STT	Phiên họp	Thành phần tham dự	Nội dung
1	Phiên 01 ngày 25/03/2025	3/3	Xem xét và đánh giá kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch hoạt động BKS năm 2025. Hỗ trợ công tác chuẩn bị hồ sơ cho ĐHĐCĐ năm 2025
2	Phiên 02 ngày 20/05/2025/	3/3	Rà soát số liệu kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư 6 tháng đầu năm 2025
3	Phiên 03 ngày 29/10/2025	3/3	Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh công ty quý 3 năm 2025
4	Phiên 04 ngày 23/12/2025	3/3	Xem xét và đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026.

Hoạt động giám sát của Ban Kiểm soát đối với Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc điều hành và cổ đông

01

Kết quả giám sát đối với hoạt động của Tổng Giám đốc

Thông qua các cuộc họp HĐQT trong năm 2025 (thường kỳ và bất thường), BKS đã thảo luận và rà soát các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc thực hiện chiến lược và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2025 nhằm hướng đến việc hoàn thành mục tiêu, chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua tại cuộc họp thường niên năm 2025.

- Các nghị quyết HĐQT đã ban hành đảm bảo tuân thủ điều lệ hoạt động của Công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Ban kiểm soát có cử người tham gia các cuộc họp định kỳ hay bất thường của HĐQT và đóng góp ý kiến trong phạm vi quyền hạn.
- Ban điều hành công ty không ngừng đổi mới công tác quản lý, điều hành công ty, góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý.
- Phối hợp với ban điều hành thông qua các báo cáo đánh giá phân tích rủi ro và phương án phòng ngừa rủi ro trong hoạt động điều hành.

Nhìn chung, Ban Kiểm soát đã hoàn thành tốt vai trò của mình trong việc giám sát và hỗ trợ hoạt động của Công ty. Các hoạt động của BKS không chỉ đảm bảo tính minh bạch và hiệu quả trong quản lý mà còn đóng góp vào sự phát triển bền vững của Công ty trong năm 2025.

02

Sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban điều hành và các cán bộ quản lý khác

Trong năm 2025, sự phối hợp hoạt động giữa BKS đối với hoạt động của HĐQT, Ban giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác như sau:

- Ban kiểm soát đã chủ động trao đổi, thống nhất với HĐQT Công ty về các nội dung, kế hoạch kiểm tra, giám sát tại công ty, phối hợp với ban điều hành trong quá trình triển khai công tác kiểm tra, giám sát này.
- Ban kiểm soát đã thông báo kế hoạch kiểm tra cho HĐQT và ban điều hành định kỳ hàng quý. HĐQT Công ty và ban điều hành đã tạo điều kiện cho ban kiểm soát thu thập các thông tin, tài liệu liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty khi có yêu cầu.
- HĐQT công ty, BKS, Ban điều hành và các cán bộ quản lý của công ty đã có mối quan hệ phối hợp chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Lương, thưởng, thù lao, các khoản lợi ích

STT	Họ và tên	Chức danh	Thu nhập (đồng)
1	Ông Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	2.171.466.748
2	Ông Đới Hùng Cường	Thành viên HĐQT	1.598.500.000
3	Ông Nguyễn Xuân Quang	Tổng Giám đốc	2.852.835.245
4	Ông Nguyễn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	2.042.072.507
5	Bà Phạm Mai Thu	Phó Tổng Giám đốc	1.304.523.368
6	Ông Nguyễn Xuân Cường	Phó Tổng Giám đốc	949.931.900
7	Ông Phạm Thanh Quảng	Phó Tổng Giám đốc	588.042.000
8	Ông Vũ Mạnh Cường	Phó Tổng Giám đốc	627.467.073
9	Ông Vũ Tiến Dũng	Phó Tổng Giám đốc	630.000.000
10	Ông Bùi Tiên Vương	Kế toán trưởng	585.000.000

Giao dịch cổ phiếu của cổ đông nội bộ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Trần Như Hoàng	Chủ tịch HĐQT	1.370.000	2,17%	1.240.200	1,97%	Giảm tỷ lệ sở hữu
2	Nguyễn Văn Khang	Phó TGD, TV HĐQT	440.000	0,69%	260.000	0,41%	Nhu cầu tài chính cá nhân
3	Nguyễn Xuân Cường	Phó TGD	419.958	0,67%	323.158	0,51%	Nhu cầu tài chính cá nhân



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHĐCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Công ty con Cường Thuận sở hữu 83,1%	Số GCN:3601413688 Ngày cấp:6/1/2009 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu các dịch vụ cung cấp Giá trị: 18.115.484.828đ
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	Công ty con Cường Thuận sở hữu 83,1%	Số GCN:3601413688 Ngày cấp:6/1/2009 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Lãi cho vay Giá trị: 2.955.721.822đ
3	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Công ty con Cường Thuận sở hữu 67,53%	Số GCN: 3603443783 Ngày cấp: 16/2/2017 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu các dịch vụ cung cấp Giá trị: 8.272.602.501đ
4	Công ty Cổ phần BOT 319 Cường Thuận CTI	Công ty con Cường Thuận sở hữu 67,53%	Số GCN: 3603443783 Ngày cấp: 16/2/2017 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Phải thu Giá trị: 2.829.293.705đ
5	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Công ty con Cường Thuận sở hữu 95,25%	Số GCN: 3603051070 Ngày cấp: 25/4/2013 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu các dịch vụ cung cấp Giá trị: 5.820.785.289đ
6	Công ty Cổ phần Đầu tư BOT An Thuận Phát	Công ty con Cường Thuận sở hữu 95,25%	Số GCN: 3603051070 Ngày cấp: 25/4/2013 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Thu hộ trạm thu phí Giá trị: 4.245.601.396đ
7	CTCP Đầu tư BOT An Thuận Phát	Công ty con Cường Thuận sở hữu 95,25%	Số GCN: 3603051070 Ngày cấp: 25/4/2013 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Phải thu Giá trị: 300.000.000đ

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Hợp đồng hoặc giao dịch với cổ đông nội bộ

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Mối quan hệ liên quan với công ty	Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH	Địa chỉ trụ sở chính	Thời điểm giao dịch với công ty	Số Nghị quyết/ Quyết định của ĐHCĐ/ HĐQT... thông qua (nếu có, nêu rõ ngày ban hành)	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch
8	CTCP Đầu tư BOT An Thuận Phát	Công ty con Cường Thuận sở hữu 95,25%	Số GCN: 3603051070 Ngày cấp: 25/4/2013 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Lãi cho vay Giá trị: 632.983.731đ
9	CTCP Đầu tư Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang	Công ty con Cường Thuận sở hữu 59,57%	Số GCN: 3603181739 Ngày cấp: 22/5/2014 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 315 đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai.	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu các dịch vụ cung cấp Giá trị: 27.400.346.712đ
10	CTCP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Công ty con Cường Thuận sở hữu 93,67%	Số GCN: 3603990676 Ngày cấp: 6/7/2016 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 370/2A, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu các dịch vụ cung cấp Giá trị: 1.636.363.632đ
11	CTCP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Công ty con Cường Thuận sở hữu 93,67%	Số GCN: 3603990676 Ngày cấp: 6/7/2016 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 370/2A, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Phải thu Giá trị: 1.124.000.000đ
12	CTCP Đăng Kiểm Cơ Giới Cường Thuận CTI	Công ty con Cường Thuận sở hữu 93,67%	Số GCN: 3603990676 Ngày cấp: 6/7/2016 Nơi cấp: Sở KH và ĐT Tỉnh Đồng Nai - P.ĐKKD	Số 370/2A, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phước Tân, Tỉnh Đồng Nai	Trong năm 2025	Nghị quyết số 02A/2021/NQ-HĐQT ngày 12/01/2021	Nội dung: Doanh thu hoạt động đầu tư cổ phiếu khác Giá trị: 1.124.000.000đ

An architectural rendering of a modern residential complex. The scene features several high-rise apartment buildings with a mix of white and grey facades. One building has a distinctive blue and white checkered pattern. In the foreground, there is a paved road with a red convertible car, a person on a bicycle, and a pedestrian. To the right, a landscaped courtyard with green lawns, palm trees, and a large yellow flower sculpture is visible. The sky is a clear blue. The text 'CHƯƠNG 06' is prominently displayed in large white letters, with 'BẢO CÁO' and 'PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG' below it.

CHƯƠNG 06
BẢO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG



Quản lý nguồn nguyên vật liệu

Quản lý nguyên vật liệu giữ vai trò then chốt trong hoạt động sản xuất của các doanh nghiệp xây dựng, đặc biệt đối với CTI. Việc kiểm soát hiệu quả không chỉ góp phần tiết giảm chi phí, nâng cao năng suất lao động mà còn đảm bảo cân đối nguồn vật tư trong suốt quá trình thi công, hạn chế lãng phí tài nguyên và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường cũng như sức khỏe người lao động.

Nhận thức rõ điều đó, CTI đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và sử dụng nguyên vật liệu theo hướng bền vững. Công ty áp dụng nghiêm ngặt các tiêu chuẩn quản lý nhiên liệu, thực hiện quyết toán định kỳ hàng tháng theo đúng quy định. Đồng thời, thường xuyên rà soát, kiểm tra và điều chỉnh định mức tiêu hao nhiên liệu đối với phương tiện vận tải và máy móc thi công, đặc biệt trong các trường hợp phát sinh biến động bất thường, qua đó đảm bảo tính minh bạch, khoa học và hiệu quả trong quản lý.

Nhờ áp dụng các biện pháp kiểm soát chặt chẽ, Công ty đã tối ưu đáng kể mức tiêu thụ nhiên liệu trong năm, qua đó giảm chi phí vận hành và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh. Đồng thời, việc tiết kiệm nhiên liệu cũng góp phần giảm phát thải CO₂, thể hiện cam kết của CTI trong việc bảo vệ môi trường và hướng tới phát triển bền vững.

Tiêu thụ năng lượng

CTI đã triển khai đồng bộ nhiều giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và kiểm soát tiêu thụ nhiên liệu trên toàn hệ thống. Công ty đặc biệt chú trọng việc xây dựng và áp dụng các định mức tiêu hao nhiên liệu phù hợp, đảm bảo quy trình quyết toán được thực hiện minh bạch, định kỳ hàng tháng. Bên cạnh đó, công tác kiểm tra, giám sát được duy trì thường xuyên nhằm hạn chế tình trạng tiêu thụ vượt định mức. Đối với các trường hợp phát sinh chênh lệch lớn, bộ phận quản lý chủ động rà soát, điều chỉnh định mức cho phù hợp với điều kiện vận hành thực tế, qua đó đảm bảo việc quản lý nhiên liệu được thực hiện một cách khoa học và hiệu quả.

Việc áp dụng các biện pháp kiểm soát chặt chẽ không chỉ giúp Công ty tiết giảm đáng kể chi phí mà còn nâng cao ý thức trách nhiệm của đội ngũ lái xe trong việc sử dụng nhiên liệu hợp lý. Nhờ đó, hiệu quả vận hành được cải thiện rõ rệt, đồng thời góp phần giảm phát thải CO₂ và các chất ô nhiễm, thể hiện cam kết của CTI đối với mục tiêu bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

Song song với đó, CTI định hướng đẩy mạnh ứng dụng công nghệ và đổi mới thiết bị nhằm nâng cao hiệu suất và giảm thiểu tác động môi trường. Công ty từng bước thay thế các phương tiện cũ bằng các dòng xe tiết kiệm nhiên liệu, đồng thời đầu tư nâng cấp máy móc, thiết bị hiện đại phục vụ hoạt động thi công và khai thác đá. Những cải tiến này không chỉ góp phần gia tăng năng suất lao động mà còn giảm thiểu phát thải, hướng tới xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển bền vững, thân thiện với môi trường.

Tổng lượng xăng dầu tiêu thụ trong năm 2025:

- Dầu DO: 2.637.832 lít
- Xăng: 27.895,05 lít

Tổng lượng điện sử dụng trong năm 2025

Đơn vị tiêu thụ	Tiêu thụ năm 2024 (kWh)	Tiêu thụ năm 2025 (kWh)
Công ty và xưởng cồng	828.310	704.064
Đặng Kiểm	53.245	53.085
Đào	638.977	49.238
Mỏ Xuân Hòa	858.634	2.066,248
Mỏ Thiện Tân	257.733	352,114
Cây xăng	15.035	15.080,105



TRÁCH NHIỆM VỚI MÔI TRƯỜNG

(Tiếp theo)

Tiêu thụ nước

Công ty nhận thức rõ nước là nguồn tài nguyên thiết yếu nhưng hữu hạn, do đó việc sử dụng tiết kiệm và hiệu quả luôn là một trong những mục tiêu ưu tiên. Trong năm qua, CTI đã triển khai công tác quản lý nguồn nước một cách bài bản, hướng tới giảm thiểu tiêu thụ và hạn chế lãng phí tài nguyên. Nguồn nước sử dụng tại Công ty chủ yếu được cung cấp từ các đơn vị uy tín trong khu vực, đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng. Bên cạnh đó, Công ty cũng khai thác bổ sung nguồn nước giếng phục vụ cho hoạt động tại trụ sở và các cây xăng.

Một trong những giải pháp trọng tâm được CTI áp dụng là tái sử dụng nước thải trong quá trình sản xuất. Việc này không chỉ giúp tiết kiệm đáng kể lượng nước sử dụng mà còn giảm thiểu lượng nước thải ra môi trường, góp phần bảo vệ nguồn nước địa phương. Đồng thời, Công ty đã đầu tư lắp đặt hệ thống xử lý nước thải tại các khu vực sản xuất, ứng dụng công nghệ hiện đại nhằm đảm bảo tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về xả thải của pháp luật và địa phương, hạn chế tối đa tác động đến môi trường xung quanh.

Thông qua các biện pháp quản lý và sử dụng nước hiệu quả, CTI không chỉ nâng cao hiệu quả vận hành mà còn khẳng định trách nhiệm trong việc bảo vệ môi trường, qua đó góp phần xây dựng hình ảnh doanh nghiệp phát triển bền vững và gắn bó với cộng đồng.

Tổng lượng nước sử dụng trong năm 2025

Đơn vị tiêu thụ	Lượng nước tiêu thụ 2024 (lít)	Lượng nước tiêu thụ 2025(lít)
Công ty	Nước giếng (chưa ước lượng được)	Nước giếng (chưa ước lượng được)
Đặng Kiểm	1.236	1.174,2
Đào	3.214	964,2
Mỏ Xuân Hòa	2.284	1.636
Cây xăng	Nước giếng (chưa ước lượng được)	Nước giếng (chưa ước lượng được)

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Là một đơn vị hoạt động trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng và khai thác mỏ, Công ty luôn đặt trách nhiệm bảo vệ môi trường và sức khỏe cộng đồng lên hàng đầu. Toàn bộ chuỗi sản phẩm, từ khâu thiết kế, sản xuất, phân phối đến sử dụng, đều được quản lý chặt chẽ với mục tiêu bảo vệ môi trường và đảm bảo an toàn, sức khỏe cho nhân viên cũng như cộng đồng xung quanh.

Bên cạnh đó, Công ty tập trung đầu tư vào các thiết bị và máy móc hiện đại nhằm đảm bảo năng suất cao hơn, tiết kiệm chi phí như điện, nước và giảm thiểu chi phí sửa chữa. Quan trọng hơn, những máy móc này giúp giảm đáng kể lượng phát thải ra môi trường, góp phần xây dựng một môi trường làm việc và sản xuất thân thiện với hệ sinh thái.

Ngoài ra, Công ty luôn khuyến khích toàn bộ công nhân viên sử dụng vật liệu tái chế và tái tạo. Điều này không chỉ mang lại lợi ích cho môi trường và xã hội mà còn giúp Công ty giảm giá vốn sản xuất, hạn chế chi phí xử lý chất thải, và tối ưu hóa đầu tư vào hệ thống xử lý chất lượng. Đây là một bước tiến bền vững, giúp giảm gánh nặng môi trường đồng thời mang lại hiệu quả kinh tế lâu dài.

Công ty cũng cam kết thực hiện nghiêm túc và tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật về xử lý chất thải. Các phế phẩm xây dựng, nước thải, và rác thải đều được xử lý đúng quy trình, ngăn chặn các tác động xấu đến môi trường và sức khỏe cộng đồng. Với những chủ trương rõ ràng và hành động thiết thực, Công ty không chỉ đảm bảo sự phát triển bền vững mà còn khẳng định vai trò tiên phong trong việc bảo vệ môi trường và cộng đồng xã hội.

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách lao động nhằm đảm bảo sức khỏe

Công ty không chỉ tập trung vào việc tuân thủ các quy định pháp luật về an toàn vệ sinh lao động và cải thiện môi trường làm việc mà còn đặc biệt quan tâm đến sự phát triển toàn diện và quyền lợi chính đáng của nhân viên. Các chế độ bảo hiểm như bảo hiểm xã hội (BHXH), bảo hiểm y tế (BHYT), và bảo hiểm thất nghiệp (BHTN) được thực hiện đầy đủ theo quy định pháp luật. Việc này không chỉ bảo vệ quyền lợi cho nhân viên mà còn tạo dựng một môi trường làm việc ổn định, giúp nhân viên an tâm tập trung vào công việc và phát triển sự nghiệp.

Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình khám sức khỏe định kỳ nhằm đảm bảo nhân viên luôn có sức khỏe tốt nhất để hoàn thành công việc. Đồng thời, các tài liệu hướng dẫn về sức khỏe cũng được cung cấp để nhân viên nâng cao nhận thức và áp dụng lối sống lành mạnh, giúp họ thực hiện hiệu quả các chế độ đãi ngộ và chăm sóc sức khỏe.

Bên cạnh việc đảm bảo đời sống vật chất và sức khỏe, Công ty còn chú trọng đến đời sống tinh thần của nhân viên thông qua các hoạt động tập thể. Những chương trình như teambuilding, hội thi 8/3, Quốc tế Thiếu nhi, tiệc cuối năm và nhiều sự kiện khác được tổ chức định kỳ. Những hoạt động này không chỉ giúp nhân viên gắn kết và tăng cường mối quan hệ đồng nghiệp mà còn xây dựng tinh thần đoàn kết, hợp tác trong công việc.



Hoạt động đào tạo người lao động

Công ty luôn đặt sự quan tâm đến người lao động lên hàng đầu, thể hiện rõ qua việc ban hành các quy chế hỗ trợ đào tạo nhằm nâng cao tay nghề, đáp ứng tốt hơn nhu cầu sản xuất kinh doanh. Công ty chịu trách nhiệm tài trợ toàn bộ chi phí đào tạo và thường xuyên tổ chức các chương trình cập nhật kiến thức sản xuất cho cán bộ, công nhân viên, bao gồm cả những nhân viên đã có kinh nghiệm.

Người lao động được khuyến khích không ngừng học hỏi và nâng cao kỹ năng, giúp họ không chỉ hoàn thiện năng lực trong công việc hiện tại mà còn sẵn sàng đối mặt với những thách thức mới trong ngành. Bên cạnh đó, Công ty còn tổ chức các khóa đào tạo dựa trên nhu cầu phát triển và cải thiện kỹ năng làm việc, giúp tối ưu hóa năng suất lao động, đồng thời hỗ trợ nhân viên trong việc xây dựng và phát triển sự nghiệp lâu dài.

Những nỗ lực này không chỉ khẳng định cam kết của Công ty đối với sự phát triển của đội ngũ lao động mà còn tạo điều kiện để mỗi nhân viên phát huy tối đa tiềm năng của mình, góp phần vào sự phát triển bền vững của Công ty.



BẢO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



Trong suốt năm vừa qua, tinh thần của Công ty không chỉ dừng lại ở việc sản xuất và kinh doanh mà còn được thể hiện qua sự quan tâm và chia sẻ tới cộng đồng và xã hội. CTI đã tích cực tham gia vào các hoạt động thiện nguyện, góp phần xoa dịu khó khăn và mang lại niềm vui cho những người dân tại các vùng miền khó khăn. Những nỗ lực của Công ty bao gồm việc hỗ trợ trẻ em nghèo ở những vùng núi cao, cung cấp những món quà cần thiết cho bà con gặp khó khăn, ủng hộ hiện vật cho các em học sinh giỏi và có lòng hiếu học ở những vùng sâu vùng xa. Việc tham gia các hoạt động nhân văn này là một nghĩa vụ với một doanh nghiệp của cộng đồng, ngoài ra đó còn là trách nhiệm đạo đức, tình cảm đối với mi nhân viên và đối với cộng đồng, xã hội mà Công ty đang hoạt động.

Dưới đây là những hoạt động địa phương mà CTI đã thực hiện trong năm qua

Ngày	Diễn giải	Số tiền (đồng)
25/01/2025	Ủng hộ chi phí làm đường hoa huyện Long Thành nhân dịp tết Nguyên Đán 2025	1.000.000.000
12/02/2025	Tài trợ giải bóng đá thanh niên sinh viên lần thứ 3 năm 2025	20.000.000
18/02/2025	Tài trợ thi công tiểu cảnh thuyền xuân và giới thiệu thương hiệu năm 2025	270.972.000
05/03/2025	Ủng hộ quỹ tặng quà cho mẹ Việt Nam anh hùng và thân nhân liệt sỹ nhân dịp 50 năm giải phóng hoàn toàn miền Nam thống nhất đất nước 30/04/1975 - 30/04/2025	10.000.000
19/09/2025	Ủng hộ cho các hoạt động đền ơn đáp nghĩa xã Nhơn Trạch	20.000.000
08/01/2026	Ủng hộ kỷ niệm 80 năm ngày truyền thống trung đoàn 31 thuộc sư đoàn 309	20.000.000
11/02/2026	Hỗ trợ quà Tết người nghèo xã Phước An	20.000.000
11/02/2026	Hỗ trợ quà Tết người nghèo phường Phước Tân	30.000.000
12/02/2026	Ủng hộ quà tết cho người nghèo xã Nhơn Trạch xuân Bính Ngọ 2026	20.000.000
Tổng cộng		1.410.972.000

CHƯƠNG 07

BÁO CÁO TÀI CHÍNH



QUARTER SALES REPORT

Region	Q1 Sales	Q2 Sales	Q3 Sales	Q4 Sales	Total
North	12000	15000	18000	20000	65000
South	8000	10000	12000	15000	45000
West	10000	12000	14000	16000	52000
East	9000	11000	13000	15000	48000
Central	11000	13000	15000	17000	56000



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 2967
E info@aisc.com.vn
www.aisc.com.vn

Số: A0625237-HN/MOORE AISC-DN2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 28 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 55, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO và các Công ty con tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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



Dương Thị Phương Anh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0321-2023-005-1

Nguyễn Như Yến
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 5444-2025-005-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		423.087.832.142	481.717.177.554
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	56.057.949.303	37.060.240.572
1. Tiền	111		45.057.949.303	22.060.240.572
2. Các khoản tương đương tiền	112		11.000.000.000	15.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		7.581.990.387	7.476.411.762
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2	7.581.990.387	7.476.411.762
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		135.515.006.927	91.237.290.234
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	69.359.615.801	33.400.816.977
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	21.102.140.981	17.282.636.240
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	10.350.000.000	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6a	52.343.473.248	57.435.592.677
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.3,4	(17.640.223.103)	(17.110.481.013)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	228.725.353
IV. Hàng tồn kho	140	V.8	206.375.015.324	340.622.780.598
1. Hàng tồn kho	141		206.375.015.324	340.622.780.598
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		17.557.870.201	5.320.454.388
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.13a	16.607.998.319	539.977.453
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		154.503.801	2.970.571.739
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.16b	795.368.081	1.809.905.196
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.167.049.923.426	4.079.630.360.078
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		11.628.641.318	8.515.472.372
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.6b	11.628.641.318	8.515.472.372
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.855.836.555.322	3.066.317.192.623
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.10	121.500.992.605	220.604.691.417
- Nguyên giá	222		436.193.761.643	554.669.470.687
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(314.692.769.038)	(334.064.779.270)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	V.11	20.928.076.017	6.436.761.924
- Nguyên giá	225		23.665.720.433	7.077.396.710
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		(2.737.644.416)	(640.634.786)
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.12	2.713.407.486.700	2.839.275.739.282
- Nguyên giá	228		3.950.585.014.606	3.950.585.014.606
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.237.177.527.906)	(1.111.309.275.324)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.9	1.257.685.800.893	951.253.746.682
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		1.257.685.800.893	951.253.746.682
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		41.898.925.893	53.543.948.401
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.13b	41.422.733.053	53.032.411.516
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		476.192.840	511.536.885
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.590.137.755.568	4.561.347.537.632

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		2.711.682.299.360	3.037.357.352.620
I. Nợ ngắn hạn	310		648.910.741.602	749.053.364.152
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	311	V.14	143.106.501.780	144.913.407.602
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.15a	76.600.551.126	84.903.308.773
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16a	10.329.696.481	6.967.706.914
4. Phải trả người lao động	314		18.186.067.276	16.520.919.411
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17a	22.233.917.068	21.542.642.380
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.18a	150.029.172	3.709.168.992
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.19a	21.175.284.276	19.992.623.838
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.20a	350.320.040.219	435.676.314.829
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	V.21a	-	2.456.025.003
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		6.808.654.204	12.371.246.410
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		2.062.771.557.758	2.288.303.988.468
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	V.15b	-	15.994.062.300
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	V.17b	385.689.917.817	326.306.634.121
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.18b	-	31.420.261.899
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.19b	41.452.785.310	64.251.561.926
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.20b	1.606.438.492.386	1.814.202.560.459
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		12.725.517.991	20.520.633.804
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	V.21b	16.464.844.254	15.608.273.959
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 01 - DN/HN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		1.878.455.456.208	1.523.990.185.012
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	1.878.455.456.208	1.523.990.185.012
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		629.999.970.000	629.999.970.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		411.877.048.474	383.633.339.279
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	(155.036.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		53.512.973.319	53.512.973.319
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		520.671.028.618	386.598.800.877
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		382.895.592.338	287.530.342.072
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		137.775.436.280	99.068.458.805
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		11.120.427	11.120.427
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		262.383.315.370	225.269.981.110
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.590.137.755.568	4.561.347.537.632

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO VÀ CÁC CÔNG TY CON Mẫu số B 02 - DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG



Bùi Tiến Vương

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Xuân Quang

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		181.790.319.345	125.168.600.447
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		155.260.590.001	133.255.251.994
- Các khoản dự phòng	03		(1.069.712.618)	1.471.111.913
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		36.331.364.184	(743.827.081)
- Chi phí lãi vay	06	VL.5	167.216.327.137	187.850.538.929
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		539.528.888.049	447.001.676.202
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(34.403.889.868)	73.147.578.081
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		80.372.811.708	(63.284.206.075)
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(20.130.744.442)	(22.205.488.393)
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		10.704.022.272	11.826.813.872
- Tăng (-), giảm (+) chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(176.966.723.841)	(130.205.947.467)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.16a	(13.836.137.562)	(10.452.223.167)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(9.151.592.202)	(5.002.710.257)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		376.116.634.114	300.825.492.796
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỬ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(269.293.287.661)	(83.467.376.070)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22		31.841.940.996	25.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(20.471.515.464)	(4.336.803.306)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		10.015.936.839	8.558.459.578
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		721.353.395	718.827.081
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(247.185.571.895)	(78.501.892.717)

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

Mẫu số B 03 - DN/HN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

(Theo phương pháp gián tiếp)

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Tiến Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Quang

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Hình thức sở hữu vốn: Công ty Cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Xây dựng và sản xuất công nghiệp.

3. Ngành nghề kinh doanh

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

Tên tiếng Anh: CUONG THUAN IDICO DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION.

Tên viết tắt: CTC.

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

Trụ sở chính: Số 168, Khu phố 11, phường Trần Biên, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2025: 478 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2024: 467 nhân viên).

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6.2 Danh sách các công ty con được hợp nhất

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**1. Kỳ kế toán**

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Chế độ kế toán áp dụng**

Tập đoàn áp dụng các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều Thông tư 200/2014/TT-BTC và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO ("Công ty") và các Công ty con (gọi chung là "Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- **Nguyên vật liệu, hàng hóa:** bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

- **Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:** bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, nhân công trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan đến các công trình Tập đoàn đang thực hiện.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Tài sản cố định hữu hình mua sắm

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

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

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

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

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

8.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình

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

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt

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

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất

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

Chương trình phần mềm

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8.3 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ thuê tài chính

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

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

8.4 Phương pháp khấu hao TSCĐ

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

Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ

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

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

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

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

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

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

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

10. Nguyên tắc ghi nhận chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Tập đoàn bao gồm các chi phí sau: Chi phí khai thác mỏ đá; Chi phí sửa chữa, cải tạo TSCĐ; chi phí xử lý, hoàn nguyên môi trường. Công cụ dụng cụ chờ phân bổ và các chi phí trả trước khác. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí hoạt động kinh doanh từng kỳ theo phương pháp đường thẳng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

11. Nguyên tắc ghi nhận nợ phải trả

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

14. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Các khoản dự phòng phải trả của Tập đoàn bao gồm dự phòng ký quỹ hoàn nguyên môi trường và được quy định trong hợp đồng BOT) và dự phòng phải trả đối với hợp đồng có rủi ro lớn mà trong đó những chi phí bắt buộc phải trả cho các nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng vượt quá những lợi ích kinh tế dự tính thu được từ hợp đồng đó.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

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

Doanh thu chưa thực hiện bao gồm số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản,... Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện theo nguyên tắc phù hợp với phần nghĩa vụ mà Tập đoàn sẽ phải thực hiện trong một hoặc nhiều kỳ kế toán tiếp theo.

17. Nguyên tắc ghi nhận Trái phiếu

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

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

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

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

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối

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

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

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

19. Nguyên tắc ghi nhận Cổ phiếu quỹ

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

24. Nguyên tắc ghi nhận lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

Nợ phải trả tài chính

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

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

26. Các bên liên quan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn				
Tiền gửi kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng (*)	7.581.990.387	-	7.476.411.762	-
Cộng	7.581.990.387	-	7.476.411.762	-

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

Thuyết minh các khoản cho vay

a. Cho Công ty CP Xây dựng VINACI

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Số hợp đồng	Thời hạn vay	Lãi suất	Số dư	Hình thức đảm bảo
Số 137/HDCV-CTLPVT/2025	90 ngày	0% (trong hạn) 9%/ năm (quá hạn)	10.000.000.000	Tin chấp

6. Phải thu khác

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

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

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

7. Nợ xấu

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu/ ứng trước quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	18.164.066.575	523.843.474	17.714.682.422	604.201.409
<i>Các khoản phải thu/ ứng trước quá hạn thanh toán của nhiều khách hàng</i>	<i>18.164.066.575</i>	<i>523.843.474</i>	<i>17.714.682.422</i>	<i>604.201.409</i>

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

8. Hàng tồn kho (tiếp theo)

(b) Dự án Khu Nhà ở Xã hội phường Tam Hòa được Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai chấp thuận theo quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 17/06/2016 và các quyết định điều chỉnh số 466/QĐ-UBND ngày 17/02/2017, số 2742/QĐ-UBND ngày 06/7/2020. Theo Công văn 435/STC-GCS ngày 22/01/2024 của Sở Tài chính - UBND Tỉnh Đồng Nai về việc kết quả thẩm định phương án giá bán, giá cho thuê nhà ở xã hội tại dự án Khu Nhà ở xã hội phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Sở Tài chính đã thông báo đến Công ty kết quả thẩm định, trong đó, Tổng mức đầu tư Khu Nhà ở xã hội phường Tam Hòa, thành phố Biên Hòa do Công ty tự kê khai, tự quyết toán. Do đó, Công ty tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác của số liệu báo cáo, về giá trị công trình, chất lượng công trình, và số liệu quyết toán.

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

9. Tài sản dở dang dài hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
Mua sắm TSCĐ	13.370.806.947	-	-	-
Mua sắm thiết bị ở Mỏ đá	13.370.806.947	-	-	-
Đầu tư xây dựng dở dang	1.244.314.993.946	-	951.253.746.682	-
- Quyền sử dụng đất, chi phí để thực hiện dự án mỏ đá Đồi Chùa 3 Thiện Tân	208.507.323.928	-	116.481.919.551	-
(a)				
- Quyền sử dụng đất khác trong dự án đang trong thời gian cấp phép, chuyển đổi mục đích và quyền sử dụng (b)	108.659.100.000	-	108.659.100.000	-
- Khu Dân cư tại xã Phước Tân (c)	536.487.816.694	-	490.819.431.349	-
- Chi phí dự án KCN Tân An - Vĩnh Cửu (d)	68.388.942.684	-	-	-
- Lắp đặt thiết bị trạm cân	24.888.993.228	-	24.888.993.228	-
- Dự án đầu tư, nâng cấp Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang (e)	182.666.069.462	-	153.724.595.822	-
- Giá trị còn lại của TSCĐ chờ xử lý của cơ quan Nhà nước (f)	60.606.767.312	-	-	-
- Dự án đầu tư, nâng cấp Tuyến tránh	17.896.461.840	-	26.527.430.862	-
- Dự án đường chuyên dùng vận chuyển VLXD tại xã Phước Tân và xã Tam Phước	14.813.393.331	-	14.813.393.331	-
- Chi phí xây dựng cơ bản khác	21.400.125.467	-	15.338.882.539	-
Cộng	1.257.685.800.893	-	951.253.746.682	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Đây là chi phí lãi vay phát sinh từ nguồn vốn vay ngân hàng để đầu tư xây dựng Quốc Lộ 91B (Trạm T2). Từ ngày 25/5/2019, hoạt động thu phí của trạm T2 đã bị ngừng nên chi phí lãi vay tương ứng từ thời điểm ngừng thu phí đến ngày 31/12/2025 đang được treo lại và sẽ được xử lý theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

11. Tài sản cố định thuê tài chính	Máy móc thiết bị	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	7.077.396.710	7.077.396.710
Thuê tài chính trong năm	16.588.323.723	16.588.323.723
Số dư cuối năm	23.665.720.433	23.665.720.433
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	640.634.786	640.634.786
Khấu hao trong năm	2.097.009.630	2.097.009.630
Số dư cuối năm	2.737.644.416	2.737.644.416
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	6.436.761.924	6.436.761.924
Số dư cuối năm	20.928.076.017	20.928.076.017

12. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất (*)	Quyền thu phí (**)	Phần mềm quản lý, máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	3.950.585.014.606
Số dư cuối năm	16.728.000.000	3.933.432.708.192	424.306.414	3.950.585.014.606
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	2.999.212.104	1.107.885.756.806	424.306.414	1.111.309.275.324
Khấu hao trong năm	506.909.088	125.361.343.494	-	125.868.252.582
Số dư cuối năm	3.506.121.192	1.233.247.100.300	424.306.414	1.237.177.527.906
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	13.728.787.896	2.825.546.951.386	-	2.839.275.739.282
Số dư cuối năm	13.221.878.808	2.700.185.607.892	-	2.713.407.486.700

- Giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 2.713.407.486.700 VND. Tập đoàn sử dụng Quyền sử dụng đất, Quyền thu phí tại tất cả các trạm thu phí trên và các lợi ích kinh tế khác có thể thu được từ các Quyền thu phí này nhằm đảm bảo cho các khoản vay và nợ dài hạn theo Thuyết minh số V.20.

(*) Quyền sử dụng đất của Tập đoàn tại ấp Tân Cang, phường Phước Tân, tỉnh Đồng Nai. Diện tích: 14.779 m². Thời hạn sử dụng đến tháng 10 năm 2052.

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)**(**) Thuyết minh giá trị Quyền thu phí:****a. Quyền thu phí bao gồm****(1) Quyền thu phí Quốc lộ 1 (Đoạn tuyến tránh Tp. Biên Hòa), nguyên giá ghi nhận: 1.376.093.831.076 VND.**

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

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

(2) Quyền thu phí Quốc lộ 91 Cần Thơ - An Giang, nguyên giá ghi nhận: 1.481.457.132.384 VND.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Nguyên tắc khấu hao các quyền thu phí

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

14. Phải trả người bán	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Ngắn hạn	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602
Nhà cung cấp trong nước	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602
Công ty MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	13.535.239.290	13.535.239.290	13.535.239.290	13.535.239.290
Công ty TNHH Xây dựng Ngọc Pháp	-	-	23.439.250.465	23.439.250.465
Phải trả Ông Nguyễn Văn Thuận - Bên liên quan (*)	-	-	18.201.660.000	18.201.660.000
Nhà cung cấp trong nước khác	129.571.262.490	129.571.262.490	89.737.257.847	89.737.257.847
Cộng	143.106.501.780	143.106.501.780	144.913.407.602	144.913.407.602

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

16. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

Hợp đồng	Số dư	Thời hạn vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2023-HDCVTL/NHCT681-CTI ngày 17/02/2023	1.394.200.000	60 tháng	12,5%/năm áp dụng cho kỳ tính lãi đầu tiên, sau đó lãi suất cho vay bằng tổng của lãi suất cơ sở + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2024-HDCVTL/NHCT681-CTLXELU ngày 17/12/2024	647.240.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 01/2025-HDCVTL/NHCT681-CTLXEDAUKEO ngày 08/01/2025	1.479.360.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VND 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 Nhơn Trạch.
Hợp đồng cho vay từng lần số 02/2025-HDCVTL/NHCT681-CTLXEDAUKEO ngày 14/02/2025	1.532.720.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Hợp đồng cho vay từng lần số 03/2025-HDCVTL/NHCT681-CTLXEDAUKEO ngày 27/02/2025	1.564.000.000	60 tháng	8,0%/năm, sau thời gian ưu đãi lãi suất bằng Lãi suất tiết kiệm VND kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) + biên độ 3,5%/năm.	
Số 15.20.0012/2015-HĐTDDA/NHCT681-QL91	931.424.397.292	15 năm 02 tháng	Theo thông báo lãi suất từng thời điểm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V11.2
0107/2017-HDCVDADT/NHCT681-BOT 319 CUONGTHUAN CTI	499.214.320.954	180 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn bằng lãi suất ngày và bằng tổng của lãi suất cơ sở + Biên độ 4,5%/năm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V11.4
16.21.0004/2016-HĐTDDA/NHCT681-BOTATP	55.500.372.433	144 tháng	Lãi suất cho vay trung và dài hạn = Lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng (trả lãi sau) + Biên độ 4,5%/năm	Tài sản đảm bảo là quyền thu phí V11.3

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

f) Nợ thuê tài chính

Số hợp đồng	Ngày thuê	Thời gian thuê	Lãi suất
Số 1773/2407	12/07/2024	44 tháng	Lãi suất 6,5%/ năm trong 6 tháng đầu kể từ khi giải ngân và lãi suất 8,6%/ năm kể từ tháng thứ 7 trở đi.
59/2025/CN.MN-CTTC	26/09/2025	60 tháng	Lãi suất 7%/ năm trong 6 tháng đầu kể từ khi giải ngân; sau đó bằng lãi suất huy động VND kỳ hạn 12 tháng trả lãi sau của Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam + 2,5%/năm, nhưng không thấp hơn mức sản do Công ty Cho thuê tài chính TNHH MTV Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam công bố; điều chỉnh 3 tháng/lần.

(g) Vay cá nhân

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

21. Dự phòng phải trả

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

22. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang 54).**

	Năm 2025	Năm 2024
b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
Vốn góp của chủ sở hữu	629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp đầu năm	629.999.970.000	629.999.970.000
Vốn góp cuối năm	629.999.970.000	629.999.970.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

c. Cổ tức

	Năm 2025	Năm 2024
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc năm tài chính		
Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường	Chưa công bố	0,00%

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	31/12/2025	01/01/2025
d. Cổ phiếu		
Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	62.999.997	62.999.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	62.999.997	62.999.997
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	8.200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	8.200.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	62.999.997	54.799.997
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	62.999.997	54.799.997
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
e. Các quỹ của doanh nghiệp		
Quỹ đầu tư phát triển	53.512.973.319	53.512.973.319
Nguồn vốn đầu tư XDCB	11.120.427	11.120.427
Cộng	53.524.093.746	53.524.093.746

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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

1.1 Rủi ro thị trường

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

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Tập đoàn tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ nợ sẵn sàng để bán trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Tập đoàn nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

Rủi ro lãi suất

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

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

Độ nhạy đối với lãi suất

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

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

	Tăng/giảm điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế
Năm 2025		
VND	+100	(18.827.685.929)
VND	-100	18.827.685.929
Năm 2024		
VND	+100	(22.053.422.230)
VND	-100	22.053.422.230

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro ngoại tệ

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

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

Độ nhạy đối với ngoại tệ

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

1.2 Rủi ro tín dụng

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

Phải thu khách hàng

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

Tiền gửi ngân hàng

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

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

Các khoản phải thu	Không quá hạn		Quá hạn	
	không bị suy giảm	bị suy giảm	không bị suy giảm	bị suy giảm
Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Dưới 90 ngày	56.062.636.847	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.296.978.95
Tổng cộng giá trị ghi sổ	56.062.636.847	-	-	13.296.978.95
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.999.786.38)
Giá trị thuần	56.062.636.847	-	-	297.192.57
Ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Dưới 90 ngày	20.103.838.025	-	-	-
>181 ngày	-	-	-	13.296.978.95
Tổng cộng giá trị ghi sổ	20.103.838.025	-	-	13.296.978.95
Dự phòng giảm giá trị	-	-	-	(12.697.923.75)
Giá trị thuần	20.103.838.025	-	-	599.055.19

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

Rủi ro thanh khoản

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

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

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

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

Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Dưới 1 năm	Từ 1-5 năm	Trên 5 năm	Tổng cộng
Các khoản vay và nợ	435.676.314.829	754.056.004.150	1.060.146.556.309	2.249.878.875.288
Phải trả người bán	144.913.407.602	-	-	144.913.407.602
Các khoản phải trả, phải nộp khác và chi phí phải trả	5.769.826.842	326.306.634.121	-	332.076.460.963
Cộng	586.359.549.273	1.080.362.638.271	1.060.146.556.309	2.726.868.743.853

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

Tài sản đảm bảo

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

Tập đoàn không nắm giữ bất kỳ tài sản đảm bảo nào của bên thứ ba vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

Ngoại trừ các khoản đề cập ở trên, giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính dài hạn khác chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Tập đoàn đánh giá giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính này không có khác biệt trọng yếu so với giá trị ghi sổ vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

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

- Theo quyết định số 780/QĐ-XPHC ngày 11 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường, trong đó bao gồm việc Công ty tạm dừng hoạt động của Trung tâm du lịch Đảo Ó Đồng Trường trong thời hạn 4,5 tháng; Theo Quyết định số 896/QĐ-XPHC ngày 19 tháng 3 năm 2025 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt hành chính trong việc sử dụng đất tại Khu du lịch đảo Ó Đồng Trường, Công ty nộp phạt hành chính và khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất; Theo quyết định số 15/QĐ-XPHC ngày 21 tháng 3 năm 2025 của Sở Nông Nghiệp và Môi trường tỉnh Đồng Nai về việc xử phạt hành chính trong lĩnh vực khai thác nước.

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

- Đến ngày 31 tháng 12 năm 2025, đối với các tài sản hữu hình tại Trung tâm Du lịch 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 Trại An, tỉnh Đồng Nai. Công ty cam kết sẽ chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước ban hành và thực hiện ghi nhận đầy đủ các tổn thất phát sinh nêu trên (nếu có).

- Theo văn bản số 55/CDCTVN-KHTC ngày 15/01/2025 của Bộ Giao thông vận tải - Cục Đường Cao tốc Việt Nam về việc giải pháp xử lý khó khăn, vướng mắc dự án BOT giao thông: "Đối với các dự án BOT đề xuất giải pháp chấm dứt hợp đồng, bố trí vốn nhà nước thanh toán: đề nghị nhà đầu tư, ngân hàng cung cấp tin 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 tin dụng đề xuất thêm giải pháp hỗ trợ, đề nghị nêu rõ nguyên nhân, cơ sở và nguyên tắc hỗ trợ, đồng thời xác định cụ thể giá trị phần hỗ trợ tăng thêm (nếu có) để Cục tổng hợp, báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét."

Theo thông báo số 66/ TB-BXD ngày 11 tháng 4 năm 2025 về việc thông báo kết luận của Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Danh Huy tại cuộc họp đàm phán về trách nhiệm chia sẻ và giải pháp tháo gỡ vướng mắc tại một số dự án BOT giao thông, trong đó "Đối với nhóm dự án bố trí vốn nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng:

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

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

Theo đó, Dự án đầu tư xây dựng công trình cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 91 đoạn Km14+000 - Km50+889 theo hình thức hợp đồng BOT của Công ty thuộc nhóm dự án bố trí vốn nhà nước thanh toán để chấm dứt hợp đồng. Dự án vẫn đang trong giai đoạn chờ quyết định chính thức của cơ quan nhà nước.

b. Thông tin khác

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

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

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

- Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát

Cộng

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ		
Bà Trần Thị Huyền Trang	Cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt		
Ông Nguyễn Văn Thuận			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2025	Năm 2024
Bà Trần Thị Huyền Trang	Vay, mượn	46.348.000.000	31.669.999.996,00
	Trả nợ vay	54.755.669.000	14.051.631.000,00
	Lãi vay phát sinh	1.681.012.044	556.058.365,00
Ông Nguyễn Văn Thuận	Vay, mượn	17.650.000.000	-
	Thanh toán gốc vay	6.050.000.000	-
	Lãi phát sinh	1.258.498.630	-

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

4.1 Báo cáo bộ phận thứ yếu: theo lĩnh vực kinh doanh**a. Báo cáo kết quả kinh doanh bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính 2025**

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

Bộ phận	Doanh thu thuần	Giá vốn	Lãi gộp
Bộ phận kinh doanh xăng dầu	38.994.695.184	36.912.242.781	2.082.452.403
Bộ phận khai thác, gia công đá các loại	118.932.948.709	88.034.653.747	30.898.294.962
Bộ phận thi công lắp đặt và xây dựng công trình	700.997.425.902	632.073.178.103	68.924.247.799
Bộ phận thu phí tại các trạm thu phí	600.252.734.407	174.769.977.083	425.482.757.324
Bộ phận du lịch và nhà hàng	2.996.894.527	13.990.745.418	(10.993.850.891)
Bộ phận khác	14.587.012.557	9.485.615.602	5.101.396.955
Cộng	1.476.761.711.286	955.266.412.734	521.495.298.552

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

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

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

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

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

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

Mẫu số B 09 - DN/HN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

5. Thông tin về hoạt động liên tục:

Tập đoàn vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

NGƯỜI LẬP BIỂU - KẾ TOÁN TRƯỞNG

Bùi Tiến Vương

Đồng Nai, ngày 28 tháng 03 năm 2026



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Xuân Quang

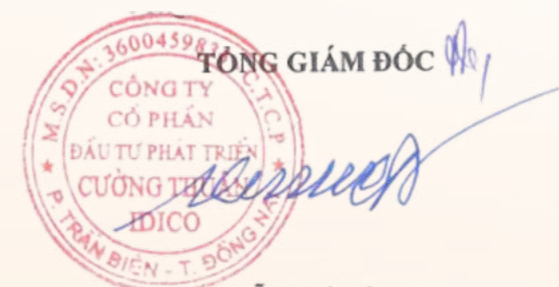


Báo cáo thường niên 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CƯỜNG THUẬN IDICO

Đồng Nai, ngày 19 tháng 04 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



Nguyễn Xuân Quang