

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG CAO SU ĐỒNG NAI**

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

(đã được kiểm toán)



**NỘI DUNG**

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 33

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai là Công ty Cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3116/QĐ-BNN-ĐMDN của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chấp thuận cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai (nay là Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai); Quyết định 1875/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 29/06/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai, Quyết định số 1180/QĐ-CSVN ngày 19/11/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai thành Công ty Cổ phần.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3600986703 ngày 05/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 25/08/2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 6, Đường số 1, Khu phố Trung Tâm, Phường Xuân Lập, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Thanh	Chủ tịch
Ông Hồ Văn Nhã	Thành viên
Ông Nguyễn Chơn Cường	Thành viên
Ông Hoàng Trọng Phước Khánh	Thành viên
Ông Lê Cao Sơn	Thành viên
Ông Nguyễn Duy Văn	Thành viên

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Hồ Văn Nhã	Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Văn	Phó Giám đốc
Ông Đặng Hoàng Lâm	Phó Giám đốc
Ông Trần Quốc Thắng	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Thảo	Trưởng ban	
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26/06/2025
Bà Huỳnh Trúc Nhi	Thành viên	
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 26/06/2025

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính này là ông Hồ Văn Nhã - Giám đốc kiêm thành viên Hội đồng Quản trị.



## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

### **CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc



**Hồ Văn Nhã**  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng của Công ty 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng của Công ty 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 riêng. 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 riêng 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 Công ty. 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, chúng tôi chưa thu thập được Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Báo cáo tài chính tại thời điểm thoái vốn của công ty con - Công ty TNHH Dokraco, đồng thời chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục kiểm toán thích hợp để có thể đánh giá được tính trung thực, hợp lý xét trên khía cạnh trọng yếu đối với các số liệu, thông tin tài chính phát sinh tại đơn vị này. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

## Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Ngô Minh Quý**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 2434-2023-002-1

TP. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**Phạm Văn Sang**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 3864-2025-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		63.251.767.083	65.085.687.260
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	3.598.323.817	19.407.915.673
111	1. Tiền		3.598.323.817	19.407.915.673
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	3.000.000.000	3.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		3.000.000.000	3.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		15.767.234.193	15.047.522.022
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	7.811.910.700	4.959.094.283
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	302.000.581	633.930.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	7.959.393.645	9.760.568.472
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(306.070.733)	(306.070.733)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	09	34.848.559.080	23.195.285.975
141	1. Hàng tồn kho		34.848.559.080	23.195.285.975
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		6.037.649.993	4.434.963.590
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		3.401.295.048	2.399.194.766
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	2.636.354.945	2.035.768.824
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		2.596.456.483	3.858.050.807
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		336.744.984	513.604.224
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	336.744.984	513.604.224
222	- Nguyên giá		8.820.473.412	9.738.785.317
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(8.483.728.428)	(9.225.181.093)
250	<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	04	2.029.400.000	3.280.400.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		2.000.000.000	3.251.000.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		29.400.000	29.400.000
260	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		230.311.499	64.046.583
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	230.311.499	64.046.583
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		65.848.223.566	68.943.738.067



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		40.165.641.814	45.714.790.795
310	I. Nợ ngắn hạn		40.165.641.814	45.714.790.795
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.837.899.120	1.043.947.435
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	13.776.695.080	17.709.675.160
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	267.866.424	429.221.896
315	4. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	27.759.240	40.686.561
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	250.082.075	156.281.309
320	6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	24.005.339.875	26.334.978.434
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		25.682.581.752	23.228.947.272
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	25.682.581.752	23.228.947.272
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		21.332.710.000	21.332.710.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		21.332.710.000	21.332.710.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		540.483.262	540.483.262
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		43.598.808	43.598.808
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		3.765.789.682	1.312.155.202
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	479.841
421b	LNST chưa phân phối năm nay		3.765.789.682	1.311.675.361
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		65.848.223.566	68.943.738.067

Trần Quốc Thắng  
Người lập

Trần Quốc Thắng  
Kế toán trưởng



Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	74.800.042.588	116.266.427.003
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	51.224.074	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		74.748.818.514	116.266.427.003
11	4. Giá vốn hàng bán	22	67.392.184.012	106.970.382.754
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		7.356.634.502	9.296.044.249
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	3.438.734.008	457.132.374
22	7. Chi phí tài chính	24	2.189.599.376	2.220.325.952
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		1.937.717.892	2.220.325.952
25	8. Chi phí bán hàng		950.000	6.000.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	4.778.306.387	5.085.090.216
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		3.826.512.747	2.441.760.455
31	11. Thu nhập khác	26	170.549.936	408
32	12. Chi phí khác	27	1.441.747	700.341.796
40	13. Lợi nhuận khác		169.108.189	(700.341.388)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.995.620.936	1.741.419.067
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	229.831.254	429.743.706
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>3.765.789.682</u>	<u>1.311.675.361</u>



Trần Quốc Thắng  
Người lập

Trần Quốc Thắng  
Kế toán trưởng

Hồ Văn Nhã  
Giám đốc  
Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		73.371.728.287	108.517.003.607
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(82.911.918.711)	(119.541.121.538)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(13.226.218.440)	(19.826.165.340)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(1.950.310.363)	(2.231.939.324)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(429.221.896)	(153.821.167)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		16.543.807.283	22.656.587.338
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(8.792.716.082)	(2.498.865.116)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(17.394.849.922)</b>	<b>(13.078.321.540)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		170.549.090	-
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(3.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		-	3.000.000.000
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.347.569.860	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.721.710.976	101.606.535
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>5.239.829.926</b>	<b>101.606.535</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		62.168.381.424	75.390.751.342
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(64.498.019.983)	(55.571.966.615)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.324.904.250)	(1.030.588.700)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(3.654.542.809)</b>	<b>18.788.196.027</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>(15.809.562.805)</b>	<b>5.811.481.022</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>		<b>19.407.915.673</b>	<b>13.596.047.050</b>
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		(29.051)	387.601
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	03	<b>3.598.323.817</b>	<b>19.407.915.673</b>

Trần Quốc Thắng  
Người lập

Trần Quốc Thắng  
Kế toán trưởng

Hồ Văn Nhã  
Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2025

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai là Công ty Cổ phần được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3116/QĐ-BNN-ĐMDN của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc chấp thuận cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai (nay là Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai); Quyết định 1875/QĐ-BNN-ĐMDN ngày 29/06/2007 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai, Quyết định số 1180/QĐ-CSVN ngày 19/11/2007 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam về phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp Xây dựng và Giao thông thuộc Công ty Cao su Đồng Nai thành Công ty Cổ phần.

Công ty Cổ phần Xây dựng Cao su Đồng Nai hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 3600986703 ngày 05/03/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 25/08/2025 do Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 6, Đường số 1, Khu phố Trung Tâm, Phường Xuân Lập, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 21.332.710.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31/12/2025 là 21.332.710.000 VND; tương đương 2.133.271 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 25 người (tại ngày 01/01/2025 là 26 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Thi công công trình cấp thoát nước, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Thi công công trình cấp thoát nước;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Tư vấn thiết kế, giám sát, công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- Xây dựng công trình công ích;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Phá dỡ, lắp đặt hệ thống điện; hoạt động tư vấn quản lý;
- Xây dựng nhà các loại.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng

Trong năm 2025, các dự án xây lắp hạ tầng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai do Công ty đảm nhận đã được quyết toán hoàn tất, đồng thời, số lượng hợp đồng mới phát sinh trong năm không nhiều, dẫn đến sự sụt giảm đáng kể về quy mô hoạt động so với năm 2024. Cụ thể, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 41,47 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 35,66%), trong khi Giá vốn hàng bán giảm 39,58 tỷ VND (tương ứng tỷ lệ giảm 37,00%) so với năm trước, dẫn đến Lợi nhuận gộp từ hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 1,92 tỷ VND so với năm 2024.

Ngoài ra, trong năm, doanh thu hoạt động tài chính năm nay tăng 2,98 tỷ VND do nhận Lợi nhuận được chia từ công ty con, dẫn đến Lợi nhuận sau thuế năm nay 2,45 tỷ VND, tương đương tỷ lệ 187,1% so với năm trước.

Thông tin về các công ty con của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4b.

## 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

### 2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính tỷ lệ phần trăm hoàn thành của doanh thu;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính riêng của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### 2.5 . Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### *Tài sản tài chính*

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.



#### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

#### Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

### 2.6 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

### 2.7 . Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

### 2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con: căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.



## 2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.11 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 50	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 15	năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10	năm
- Thiết bị văn phòng	05	năm

## **2.12 . Thuê hoạt động**

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## **2.13 . Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 02 đến 03 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 đến 03 năm.

## **2.14 . Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## **2.15 . Vay**

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

## **2.16 . Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, 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.

## **2.17 . Chi phí phải trả**

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như chi phí lãi tiền vay phải trả và các chi phí phải trả khác... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm tài chính.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

## **2.18 . Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.



Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng cân đối kế toán riêng của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## **2.19 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu từ Hợp đồng xây dựng*

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được 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, thì doanh thu, 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 năm phản ánh trên hóa đơn đã lập.
- Các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.
- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không được ước tính 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 là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán riêng.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

## **2.20 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Giảm giá hàng bán.

Các khoản giảm giá hàng bán phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính riêng của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

## **2.21 . Giá vốn dịch vụ cung cấp và hợp đồng xây dựng**

Giá vốn dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

### *Giá vốn hợp đồng xây dựng*

Giá vốn hợp đồng xây dựng được ghi nhận trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành của các dự án xây dựng trong năm, khối lượng công việc hoàn thành được xác định một cách đáng tin cậy và được Chủ đầu tư xác nhận.

## **2.22 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí đi vay vốn;
- Khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## **2.23 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành**

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### **b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## **2.24 . Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## **2.25 . Thông tin bộ phận**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là xây dựng công trình và diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.



3 . TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	37.694.000	20.141.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.560.629.817	19.387.774.673
	<b>3.598.323.817</b>	<b>19.407.915.673</b>

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>				
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư ngắn hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng có giá trị 3.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam với lãi suất từ 3,4%/năm và đang được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng. (Xem thêm Thuyết minh số 17).

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>-</b>	<b>3.251.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH Dokraco (1)	-	-	1.251.000.000	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Nai Pakse (2)	-	-	-	-
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>29.400.000</b>	<b>-</b>	<b>29.400.000</b>	<b>-</b>
Quỹ tín dụng Cao su Đồng Nai	29.400.000	-	29.400.000	-
	<b>2.029.400.000</b>	<b>-</b>	<b>3.280.400.000</b>	<b>-</b>

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

(1) Công ty đã hoàn tất việc chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp tại Công ty TNHH Dokraco (“Dokraco”) cho Công ty TNHH Xây dựng Has Samnang. Việc chuyển nhượng này đã được Hội đồng Quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 90/NQ-XDCSDN ngày 08/03/2024 và được thực hiện theo Quyết định số 2607/QĐ-XDCSDN về việc chuyển nhượng vốn tại Công ty TNHH Dokraco. Sau khi hoàn tất giao dịch, tính đến ngày 31/12/2025, Công ty không còn quyền biểu quyết và lợi ích tại Dokraco. Khoản lãi phát sinh từ hoạt động chuyển nhượng này số tiền 348.421.712 VND được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh năm nay. (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 23)

(2) Công ty TNHH Xây dựng Đồng Nai Pakse ("Công ty Pakse") được thành lập ngày 16/12/2010, vốn đăng ký là 80.000 USD. Tại thời điểm ban đầu, Công ty Pakse hoạt động từ số tiền ứng trước của khách hàng do Công ty chưa xin được giấy phép để chuyển tiền đầu tư ra nước ngoài. Đến năm 2014, Công ty Pakse đã có lợi nhuận nên Công ty quyết định không chuyển lợi nhuận về mà để lại cho Công ty Pakse hoạt động đến nay. Do đó, đến ngày 31/12/2025, vốn góp của Công ty tại Công ty Pakse là 0 VND.

*Tình hình hoạt động của các công ty con trong năm:*

Công ty TNHH Xây dựng Đồng Nai Pakse đang làm các thủ tục giải thể.

Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư trong năm:**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<b>Công ty con</b>				
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	100,00%	100,00%	Dịch vụ xây lắp
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Nai Pakse	Vương quốc Lào	100,00%	100,00%	Dịch vụ xây lắp
<b>Đơn vị khác</b>				
Quỹ tín dụng Cao su Đồng Nai	Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam	1,00%	1,00%	Tín dụng

## 5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>183.600.000</b>	-	<b>183.600.000</b>	-
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	183.600.000	-	183.600.000	-
<b>Bên khác</b>	<b>7.628.310.700</b>	<b>(306.070.733)</b>	<b>4.775.494.283</b>	<b>(306.070.733)</b>
Ban quản lý Dự án Khu vực 05	2.375.622.000	-	2.508.175.000	-
Ban quản lý Dự án Khu vực 08	1.382.723.000	-	1.961.248.550	-
Ban quản lý Dự án Khu vực 04	3.563.894.967	-	-	-
Các đối tượng khác	306.070.733	(306.070.733)	306.070.733	(306.070.733)
	<b>7.811.910.700</b>	<b>(306.070.733)</b>	<b>4.959.094.283</b>	<b>(306.070.733)</b>



**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
Công ty TNHH KD TM Cây xanh Hưng Thịnh 68	148.390.000	-	333.730.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng Thanh Tùng Bai Ley	99.792.000	-	-	-
Công ty Luật Trách Nhiệm Hữu Hạn VG	-	-	200.000.000	-
Các đối tượng khác	53.818.581	-	100.200.000	-
	<b>302.000.581</b>	<b>-</b>	<b>633.930.000</b>	<b>-</b>

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lợi nhuận được chia	621.485.063	-	1.253.306.706	-
Phải thu về lãi tiền gửi	838.356	-	715.068	-
Phải thu về bảo hiểm xã hội	63.253.000	-	45.991.600	-
Tạm ứng	6.898.432.750	-	8.230.378.020	-
Ký cược, ký quỹ	-	-	5.500.000	-
Phải thu khác	375.384.476	-	224.677.078	-
	<b>7.959.393.645</b>	<b>-</b>	<b>9.760.568.472</b>	<b>-</b>
<b>b) Chi tiết theo đối tượng</b>				
<b>Bên liên quan</b>	<b>701.485.063</b>	<b>-</b>	<b>1.351.424.976</b>	<b>-</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	621.485.063	-	1.066.003.878	-
Công ty TNHH Dokraco	-	-	187.302.828	-
Ông Đặng Hoàng Lâm	80.000.000	-	98.118.270	-
<b>Bên khác</b>	<b>7.257.908.582</b>	<b>-</b>	<b>8.409.143.496</b>	<b>-</b>
Ông Đặng Thành Chí	2.069.520.000	-	3.078.000.000	-
Ông Phạm Duy Long	1.257.045.000	-	3.039.110.000	-
Ông Võ Định	1.848.410.000	-	834.972.000	-
Các đối tượng khác	2.082.933.582	-	1.457.061.496	-
	<b>7.959.393.645</b>	<b>-</b>	<b>9.760.568.472</b>	<b>-</b>

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
<b>Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi</b>				
<b>Phải thu của khách hàng</b>				
Công ty TNHH Đồng Trí	60.290.000	-	60.290.000	-
UBND Xã Hàng Gòn	84.540.733	-	84.540.733	-
DNTN Nguyễn Hương	44.000.000	-	44.000.000	-
UBND Xã Nhân Nghĩa	117.240.000	-	117.240.000	-
	<b>306.070.733</b>	<b>-</b>	<b>306.070.733</b>	<b>-</b>

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	3.299.000.000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở	34.848.559.080	-	19.896.285.975	-
	<b>34.848.559.080</b>	<b>-</b>	<b>23.195.285.975</b>	<b>-</b>



10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	6.338.735.711	661.934.882	2.591.516.451 (918.311.905)	146.598.273	9.738.785.317 (918.311.905)
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.338.735.711</b>	<b>661.934.882</b>	<b>1.673.204.546</b>	<b>146.598.273</b>	<b>8.820.473.412</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	5.956.441.406	661.934.882	2.460.206.532	146.598.273	9.225.181.093 176.859.240 (918.311.905)
- Khấu hao trong năm	83.993.652	-	92.865.588 (918.311.905)	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>6.040.435.058</b>	<b>661.934.882</b>	<b>1.634.760.215</b>	<b>146.598.273</b>	<b>8.483.728.428</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	382.294.305	-	131.309.919	-	513.604.224
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<b>298.300.653</b>	<b>-</b>	<b>38.444.331</b>	<b>-</b>	<b>336.744.984</b>

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 336.744.984 VND.

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.005.110.072 VND.

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	11.835.487	37.937.799
Chi phí trả trước dài hạn khác	218.476.012	26.108.784
	<b>230.311.499</b>	<b>64.046.583</b>

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>				
Chi Nhánh Công ty TNHH Xây dựng Công trình Hùng Vương	1.198.194.120	1.198.194.120	-	-
Công ty TNHH MTV Đại Hữu	320.000.000	320.000.000	568.442.435	568.442.435
Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Bê tông Đồng Tiến	225.505.000	225.505.000	475.505.000	475.505.000
Các đối tượng khác	94.200.000	94.200.000	-	-
	<b>1.837.899.120</b>	<b>1.837.899.120</b>	<b>1.043.947.435</b>	<b>1.043.947.435</b>

**13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
<b>Bên khác</b>		
Ban Quản lý Dự án Khu vực 03	13.776.695.080	2.122.498.203
Ban Quản lý Dự án Khu vực 04	-	15.578.776.957
Các đối tượng khác	-	8.400.000
	<b>13.776.695.080</b>	<b>17.709.675.160</b>



14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	2.035.768.824	-	4.097.926	604.684.047	2.636.354.945	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	429.221.896	229.831.254	429.221.896	-	229.831.254
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	40.663.050	2.627.880	-	38.035.170
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	-	-	466.032.107	466.032.107	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	<b>2.035.768.824</b>	<b>429.221.896</b>	<b>743.624.337</b>	<b>1.505.565.930</b>	<b>2.636.354.945</b>	<b>267.866.424</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí lãi vay	24.425.755	37.018.226
Chi phí phải trả khác	3.333.485	3.668.335
	<b>27.759.240</b>	<b>40.686.561</b>

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi tiết theo nội dung		
Kinh phí công đoàn	199.894.240	61.151.824
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	50.187.835	95.129.485
	<b>250.082.075</b>	<b>156.281.309</b>

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai (*)	26.334.978.434	26.334.978.434	62.168.381.424	64.498.019.983	24.005.339.875	24.005.339.875
	<u>26.334.978.434</u>	<u>26.334.978.434</u>	<u>62.168.381.424</u>	<u>64.498.019.983</u>	<u>24.005.339.875</u>	<u>24.005.339.875</u>

Thông tin chi tiết liên quan đến khoản vay ngắn hạn:

- (\*) Hợp đồng cho vay hạn mức số 300190463/2025-HĐCVHM/NHCT680-DORUCON ngày 13/01/2025 với các điều khoản chi tiết sau:
- Hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 VND bao gồm các khoản nợ được điều chỉnh bởi Hợp đồng cho vay hạn mức số 300190463/2024-HĐCVHM/NHCT680-DORUCON ngày 10/01/2024;
  - Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
  - Thời hạn của hợp đồng: đến hết ngày 31/12/2025;
  - Thời hạn vay: Theo từng Giấy nhận nợ nhưng tối đa không quá 9 tháng;
  - Lãi suất vay: Theo từng Giấy nhận nợ;
  - Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 24.005.339.875 VND;
  - Các hình thức bảo đảm tiền vay:
    - + Hợp đồng thế chấp quyền tài sản số 01.300190463/2019/HĐBĐ/NHCT680 ngày 25/04/2019: Thế chấp quyền tài sản/quyền đòi nợ phát sinh theo từng Hợp đồng kinh tế/thi công do chi nhánh tài trợ vốn;
    - + Hợp đồng thế chấp bất động sản số 01.14.0463/HĐTC-NC-VKT-DORUCON ngày 28/4/2017: Toàn bộ nhà xưởng và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty tại Phường Xuân Lập, Tỉnh Đồng Nai;
    - + Hợp đồng thế chấp động sản số 02.14.0463/HĐTC-MMTB-PVTV-DORUCON ngày 19/03/2014: Toàn bộ phương tiện vận tải, truyền dẫn và máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty;
    - + Hợp đồng cầm cố số dư tiền gửi có kỳ hạn số 300190463/HĐBĐ/NHCT680-HĐTG3TY ngày 28/12/2023: Tiền gửi có kỳ hạn với số tiền 3 tỷ VND.

Các khoản vay từ ngân hàng đã được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.



18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	21.332.710.000	540.483.262	43.598.808	1.257.937.884	23.174.729.954		
Lãi trong năm trước	-	-	-	1.311.675.361	1.311.675.361		
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	(190.822.543)	(190.822.543)		
Chia cổ tức	-	-	-	(1.066.635.500)	(1.066.635.500)		
Số dư cuối năm trước	21.332.710.000	540.483.262	43.598.808	1.312.155.202	23.228.947.272		
Số dư đầu năm nay	21.332.710.000	540.483.262	43.598.808	1.312.155.202	23.228.947.272		
Lãi trong năm nay	-	-	-	3.765.789.682	3.765.789.682		
Trích Quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	(32.192.602)	(32.192.602)		
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(1.279.962.600)	(1.279.962.600)		
Số dư cuối năm nay	21.332.710.000	540.483.262	43.598.808	3.765.789.682	25.682.581.752		

(\*) Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 99/NQ-XDCSDN ngày 26/06/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận lũy kế đến 31/12/2024 như sau:

	Số tiền
	VND
Lợi nhuận sau thuế năm 2024	1.311.675.361
Lợi nhuận sau thuế còn lại năm 2023	479.841
Tổng lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.312.155.202
Chia cổ tức (tỷ lệ 6%)	1.279.962.600
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	32.192.602

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	29,00	6.186.660.000	29,00	6.186.660.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển ST8	0,00	-	15,02	3.204.000.000
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	12,50	2.666.660.000	12,50	2.666.660.000
Các cổ đông khác	58,50	12.479.390.000	43,48	9.275.390.000
	<b>100</b>	<b>21.332.710.000</b>	<b>100</b>	<b>21.332.710.000</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	21.332.710.000	21.332.710.000
- Vốn góp cuối năm	21.332.710.000	21.332.710.000
Cổ tức, lợi nhuận		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	95.129.485	59.082.685
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	1.279.962.600	1.066.635.500
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền		
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(1.324.904.250)	(1.030.588.700)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<b>50.187.835</b>	<b>95.129.485</b>

**d) Cổ phần**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phần đăng ký phát hành	2.133.271	2.133.271
Số lượng cổ phần đã bán ra công chúng		
- Cổ phần phổ thông	2.133.271	2.133.271
Số lượng cổ phần đang lưu hành		
- Cổ phần phổ thông	2.133.271	2.133.271
Mệnh giá cổ phần đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phần		

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	43.598.808	43.598.808
	<b>43.598.808</b>	<b>43.598.808</b>



**19 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

**a) Tài sản thuê ngoài**

Công ty ký các hợp đồng thuê đất như sau:

STT	Vị trí thửa đất	Diện tích (m2)	Thời hạn thuê
1	Thửa đất số 91, Tờ bản đồ số 06, Phường Xuân Lập, Tỉnh Đồng Nai	19.326,3	Đến hết ngày 19/11/2057
2	Thửa đất số 60, Tờ bản đồ số 5, Phường Bình Lộc, Tỉnh Đồng Nai	59.922	Đến hết ngày 19/11/2057

**b) Ngoại tệ các loại**

	31/12/2025	01/01/2025
Đồng Đô la Mỹ (USD)	317,80	331,00

**c) Nợ khó đòi đã xử lý**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ban Quản lý Dự án Huyện Tân Phú	103.951.587	103.951.587
	<b>103.951.587</b>	<b>103.951.587</b>

**20 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	264.800.000	552.956.480
Doanh thu hợp đồng xây dựng	74.535.242.588	115.713.470.523
	<b>74.800.042.588</b>	<b>116.266.427.003</b>
<b>Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan</b> (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>170.000.000</b>	<b>170.000.000</b>

**21 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	51.224.074	-
	<b>51.224.074</b>	<b>-</b>

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	113.748.219	353.416.826
Giá vốn hợp đồng xây dựng	67.278.435.793	106.616.965.928
	<b>67.392.184.012</b>	<b>106.970.382.754</b>

## 23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi	88.954.098	96.735.603
Lãi bán các khoản đầu tư	348.421.712	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	3.001.058.523	351.311.925
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	299.675	11.188
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	-	9.073.658
	<b>3.438.734.008</b>	<b>457.132.374</b>
Trong đó: Nhận từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh số 33)	<b>2.995.472.523</b>	<b>345.725.925</b>

## 24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.937.717.892	2.220.325.952
Chi phí thanh lý khoản đầu tư	251.851.852	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	581	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	29.051	-
	<b>2.189.599.376</b>	<b>2.220.325.952</b>

## 25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	295.317.921	347.850.086
Chi phí nhân công	1.833.332.800	1.922.672.700
Chi phí khấu hao tài sản cố định	83.993.652	79.662.067
Thuế, phí, và lệ phí	448.149.476	660.067.237
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.306.695.895	1.034.248.017
Chi phí khác bằng tiền	810.816.643	1.040.590.109
	<b>4.778.306.387</b>	<b>5.085.090.216</b>

## 26 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	170.549.090	-
Thu nhập khác	846	408
	<b>170.549.936</b>	<b>408</b>

## 27 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tiền thuê đất nộp bổ sung	-	687.883.562
Các khoản bị phạt	1.441.747	5.458.234
Chi phí khác	-	7.000.000
	<b>1.441.747</b>	<b>700.341.796</b>



**28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.995.620.936	1.741.419.067
Các khoản điều chỉnh tăng	154.593.858	767.685.045
- Chi phí không hợp lệ	1.441.747	5.458.234
- Chi phí lãi vay không được trừ theo Nghị định số 132/2020/NĐ-CP	93.123.060	702.226.811
- Thù lao HĐQT không trực tiếp điều hành	60.000.000	60.000.000
- Lỗ đánh giá lại ngoại tệ cuối năm nay	29.051	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(3.001.058.523)	(360.385.583)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(3.001.058.523)	(351.311.925)
- Lãi đánh giá lại ngoại tệ cuối năm nay	-	(9.073.658)
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.149.156.271	2.148.718.529
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>229.831.254</b>	<b>429.743.706</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	429.221.896	153.299.357
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(429.221.896)	(153.821.167)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>229.831.254</b>	<b>429.221.896</b>

**29 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	69.517.698.198	89.263.537.492
Chi phí nhân công	8.648.100.000	16.271.751.650
Chi phí khấu hao tài sản cố định	176.859.240	172.527.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.467.368.316	11.315.335.675
Chi phí khác bằng tiền	1.313.687.750	1.875.361.089
	<b>87.123.713.504</b>	<b>118.898.513.561</b>

**30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí,...

**Rủi ro về lãi suất:**

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty 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 Công ty.

**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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền	3.560.629.817	-	-	3.560.629.817
Phải thu khách hàng, phải thu khác	15.465.233.612	-	-	15.465.233.612
Các khoản cho vay	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
	<b>22.025.863.429</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>22.025.863.429</b>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền	19.387.774.673	-	-	19.387.774.673
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.413.592.022	-	-	14.413.592.022
Các khoản cho vay	3.000.000.000	-	-	3.000.000.000
	<b>36.801.366.695</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>36.801.366.695</b>

**Rủi ro thanh khoản**

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

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	24.005.339.875	-	-	24.005.339.875
Phải trả người bán, phải trả khác	2.087.981.195	-	-	2.087.981.195
Chi phí phải trả	27.759.240	-	-	27.759.240
	<b>26.121.080.310</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.121.080.310</b>



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	26.334.978.434	-	-	26.334.978.434
Phải trả người bán, phải trả khác	1.200.228.744	-	-	1.200.228.744
Chi phí phải trả	40.686.561	-	-	40.686.561
	<u>27.575.893.739</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>27.575.893.739</u>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**31 . THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ RIÊNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
a) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	62.168.381.424	75.390.751.342
b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	64.498.019.983	55.571.966.615

**32 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

**33 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Cao su Hòa Bình	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	Công ty con
Công ty TNHH Dokracó	Công ty con
(Không còn là Bên liên quan từ ngày 16/12/2025)	
Công ty TNHH Xây dựng Đồng Nai Pakse	Công ty con
Công ty Cổ phần Thống Nhất	Cùng được góp vốn bởi Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai
Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây	Cùng được góp vốn bởi Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát	Nhân sự quản lý chủ chốt

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>170.000.000</b>	<b>170.000.000</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	170.000.000	170.000.000
<b>Lợi nhuận được chia</b>	<b>2.995.472.523</b>	<b>345.725.925</b>
Công ty TNHH MTV Xây dựng Cao su An Lộc	621.485.063	345.725.925
Công ty TNHH Dokraco	2.373.987.460	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>122.100.000</b>	<b>135.864.270</b>
Ông Nguyễn Duy Văn	4.000.000	68.931.000
Ông Lê Cao Sơn	74.280.000	68.931.000
Ông Đặng Hoàng Lâm	47.820.000	66.933.270
<b>Hoàn ứng</b>	<b>144.218.270</b>	<b>239.096.000</b>
Ông Nguyễn Duy Văn	4.000.000	-
Ông Lê Cao Sơn	74.280.000	80.281.000
Ông Đặng Hoàng Lâm	65.938.270	158.815.000
<b>Thu tiền mượn</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Nguyễn Duy Văn	1.500.000.000	-
Ông Hồ Văn Nhã	3.300.000.000	-
<b>Trả tiền mượn</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>-</b>
Ông Nguyễn Duy Văn	1.500.000.000	-
Ông Hồ Văn Nhã	3.300.000.000	-

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
		VND	VND
<b>Thu nhập, thù lao của người quản lý chủ chốt</b>		<b>1.211.500.000</b>	<b>1.202.400.000</b>
Ông Nguyễn Văn Thạnh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 02/10/2024)	24.000.000	6.000.000
Ông Lê Thành Trung	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 02/10/2024)	-	18.000.000
Ông Nguyễn Chơn Cường	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
Ông Hoàng Trọng Phước Khánh	Thành viên HĐQT	18.000.000	18.000.000
Ông Lê Cao Sơn	Thành viên HĐQT	130.200.000	130.200.000
Ông Hồ Văn Nhã	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	217.500.000	210.500.000
Ông Nguyễn Duy Văn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc	192.100.000	183.100.000
Ông Đặng Hoàng Lâm	Phó Giám đốc	167.100.000	180.700.000
Ông Trần Quốc Thắng	Kế toán trưởng	142.600.000	142.600.000
Ông Nguyễn Văn Thảo	Trưởng ban kiểm soát	142.600.000	142.600.000
Ông Nguyễn Chí Hiếu	Thành viên BKS (Bổ nhiệm ngày 26/06/2025)	6.000.000	-
Bà Huỳnh Trúc Nhi	Thành viên BKS	147.400.000	140.700.000
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Thành viên BKS (Miễn nhiệm ngày 26/06/2025)	6.000.000	12.000.000

Ngoài giao dịch với các bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.



#### 34 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Trần Quốc Thắng  
Người lập



Trần Quốc Thắng  
Kế toán trưởng



Hồ Văn Nhã

Giám đốc

Đồng Nai, ngày 30 tháng 03 năm 2026

