

Số/No: 354/TCT-BTC

V/v: công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính
Abt: *Periodic information disclosure of financial statements*

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026
HCM City, April 28th, 2026

Kính gửi/To: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange**

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 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, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.3, 4 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation - JSC discloses information on financial statements for Quarter 1, 2026 as below:

1. Tên tổ chức/Organization: Tổng công ty IDICO - CTCP/IDICO Corporation - JSC

- Mã chứng khoán/Stock Symbol: **IDC**
- Địa chỉ/Address: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh/151A Nguyen Dinh Chieu Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.
- Điện thoại liên hệ/Tel: (028)3843 8883 - 3935 1901 - Fax: (028)3931 2705
- E-mail: headoffice@idico.com.vn - Website: www.idico.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure:

- Báo cáo tài chính Quý 1 năm 2026/*Financial statements for Quarter 1, 2026:*
 - Báo cáo tài chính riêng/*Separate financial statements;*
 - Báo cáo tài chính hợp nhất (Tổ chức niêm yết có công ty con)/*Consolidated financial statements (Public company is a parent company with subsidiaries);*
- Các trường hợp phải giải trình nguyên nhân/*Events that need to be explained:*
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính/*Auditor's report on the audit of such financial statements and its explanation about any qualified opinions on financial statements:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation documents, if any:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại /*Profit after tax of the reporting period between before and after audit increases/decreases by at least 5%, or changed from a positive number to a negative number or vice:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation documents, if any:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/*Profit after tax in the income statement of the reporting period increases/decreases by at least 10% compared to that of the same reporting period in the previous year:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation documents, if any:*

Có/Yes

Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*Profit after tax of the reporting period is negative, year over year profit is changed from a positive number to a negative number or vice versa:*

Có/Yes

Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/*Explanation documents, if any:*

Có/Yes

Không/No


Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 28/4/2026 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on April 28th, 2026 on the company website at: <http://www.idico.com.vn>, article "Investor Relations".

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên/Report about transactions with value equal to or above 35% of total assets: Không/No.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

We declare that all information provided in this paper is true and we shall be legally responsible for any misrepresentation.

Nơi nhận/Recipients: 
- Như trên/As stated above;
- Website IDICO/IDICO website;
- Lưu: HC, KT/Kept at Administrative dept, Accounting dept.

**NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
INFORMATION DISCLOSURE REPRESENTATIVE
DEPUTY GENERAL DIRECTOR**



NGUYỄN VIỆT TUẤN

Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 1 năm 2026

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 61

Tổng công ty IDICO - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKDN sửa đổi.

Tổng công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 776/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 2 tháng 6 năm 2017 và được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN sửa đổi lần 2 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng công ty được đăng ký giao dịch tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã IDC theo Quyết định số 739/QĐ-SGDHN do HNX cấp ngày 6 tháng 11 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện.

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có hai (2) văn phòng đại diện gồm: một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một (1) văn phòng tại Tầng 40, Tòa nhà Pearl Tower, Số 1 Đường Châu Văn Liêm, Phường Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; cùng ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Phó Tổng giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Chính Trung.

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

Tổng công ty IDICO - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Ban Tổng giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Nhóm công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc 





Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Phê duyệt, ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		10.087.525.251.101	9.856.822.003.191
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	800.729.495.703	553.052.678.239
111	1. Tiền		135.939.495.703	78.561.249.834
112	2. Các khoản tương đương tiền		664.790.000.000	474.491.428.405
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		6.841.660.868.866	6.913.846.164.629
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	6.841.660.868.866	6.913.846.164.629
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.039.082.103.804	1.050.323.809.783
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	769.315.652.785	782.943.925.907
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	110.803.265.630	78.698.417.837
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	244.972.669.150	286.217.499.338
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(86.009.483.761)	(97.536.033.299)
140	IV. Hàng tồn kho	10	1.336.544.952.533	1.298.623.568.803
141	1. Hàng tồn kho		1.340.105.628.935	1.302.184.245.205
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.560.676.402)	(3.560.676.402)
160	V. Tài sản ngắn hạn khác		69.507.830.195	40.975.781.737
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	17	38.403.802.085	7.442.816.180
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	29.033.714.719	24.120.909.607
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.070.313.391	9.412.055.950

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		13.451.977.379.319	13.344.668.676.332
210	I. Phải thu dài hạn		79.893.183.386	80.679.051.649
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	5.913.192.952	6.699.061.215
215	2. Phải thu dài hạn khác	8	94.068.879.500	94.068.879.500
216	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	9	(20.088.889.066)	(20.088.889.066)
220	II. Tài sản cố định		2.875.737.262.368	2.930.540.421.499
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	2.767.382.919.937	2.822.176.399.794
222	Nguyên giá		6.564.584.503.499	6.548.445.626.733
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(3.797.201.583.562)	(3.726.269.226.939)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	108.354.342.431	108.364.021.705
228	Nguyên giá		124.812.183.321	124.392.183.321
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.457.840.890)	(16.028.161.616)
240	III. Bất động sản đầu tư	13	2.620.881.388.223	2.574.138.152.669
241	1. Nguyên giá		7.328.349.405.124	7.232.972.735.901
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(4.707.468.016.901)	(4.658.834.583.232)
250	IV. Tài sản dở dang dài hạn		7.214.736.246.995	7.094.244.324.724
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14	342.465.678.755	342.417.469.429
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15	6.872.270.568.240	6.751.826.855.295
260	V. Đầu tư tài chính dài hạn		211.213.674.735	210.787.245.431
262	1. Đầu tư vào công ty liên kết	16.1	40.922.150.591	40.514.409.143
263	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	74.271.925.084	74.271.925.084
264	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(3.980.400.940)	(3.999.088.796)
265	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	5	100.000.000.000	100.000.000.000
270	VI. Tài sản dài hạn khác		449.515.623.612	454.279.480.360
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	17	188.196.309.332	190.956.577.259
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	37.3	234.371.510.348	232.844.694.275
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.486.810.378	12.493.557.272
279	4. Lợi thế thương mại	20	14.460.993.554	17.984.651.554
280	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		23.539.502.630.420	23.201.490.679.523

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		14.689.764.458.605	14.938.459.787.767
310	I. Nợ ngắn hạn		5.593.032.195.552	5.620.500.395.796
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	21	303.343.208.480	324.182.914.400
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	22	81.704.584.081	99.901.230.601
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		7.041.229.519	6.977.805.719
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	130.727.827.802	660.729.043.377
315	5. Phải trả người lao động		32.915.749.557	52.888.615.808
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	23	1.150.375.725.238	1.098.288.935.753
319	7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	24	803.681.816.818	247.902.677.916
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	25	474.718.889.108	487.866.044.923
321	9. Vay ngắn hạn	27	2.582.741.349.305	2.611.815.438.113
322	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	26	1.009.245.801	2.490.057.401
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	28	24.772.569.843	27.457.631.785
330	II. Nợ dài hạn		9.096.732.263.053	9.317.959.391.971
337	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	24	5.396.244.853.654	5.529.375.187.836
338	2. Phải trả dài hạn khác	25	33.359.556.618	33.353.393.931
339	3. Vay dài hạn	27	3.160.817.090.833	3.265.348.897.640
342	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	37.3	52.711.030.184	52.482.180.800
343	5. Dự phòng phải trả dài hạn	26	453.599.731.764	437.399.731.764

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	29.1	8.849.738.171.815	8.263.030.891.756
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		3.794.988.230.000	3.794.988.230.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.794.988.230.000	3.794.988.230.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		44.302.834.297	44.302.834.297
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		227.022.882.784	227.022.882.784
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		714.448.874.011	714.448.874.011
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.989.207.838.140	1.722.111.920.501
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.718.611.920.501	359.568.694.549
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		270.595.917.639	1.362.543.225.952
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	30	2.123.268.090.778	1.803.656.728.358
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		23.539.502.630.420	23.201.490.679.523

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Phê duyệt, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 1 năm 2026	Quý 1 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.1	1.485.625.112.674	1.793.484.296.130	1.485.625.112.674	1.793.484.296.130
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	31.1	(100.472.253)	-	(100.472.253)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	31.1	1.485.524.640.421	1.793.484.296.130	1.485.524.640.421	1.793.484.296.130
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	33, 35	(1.096.785.999.513)	(1.242.093.459.547)	(1.096.785.999.513)	(1.242.093.459.547)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		388.738.640.908	551.390.836.583	388.738.640.908	551.390.836.583
22	6. Doanh thu hoạt động tài chính	31.2	131.515.653.570	65.100.177.990	131.515.653.570	65.100.177.990
23	7. Chi phí tài chính	32	(58.967.381.247)	(39.020.337.473)	(58.967.381.247)	(39.020.337.473)
24	Trong đó: chi phí lãi vay		(58.741.206.811)	(36.064.081.688)	(58.741.206.811)	(36.064.081.688)
25	8. Chi phí bán hàng	34, 35	(18.525.479.401)	(28.332.542.856)	(18.525.479.401)	(28.332.542.856)
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	34, 35	(53.853.448.503)	(73.940.266.707)	(53.853.448.503)	(73.940.266.707)
27	10. Phần lãi trong công ty liên kết	16.1	407.741.448	360.482.572	407.741.448	360.482.572
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		389.315.726.775	475.558.350.109	389.315.726.775	475.558.350.109
31	12. Thu nhập khác	36	32.552.495.178	48.854.110.556	32.552.495.178	48.854.110.556
32	13. Chi phí khác		(1.571.094.975)	(3.703.813.460)	(1.571.094.975)	(3.703.813.460)
40	14. Lợi nhuận khác		30.981.400.203	45.150.297.096	30.981.400.203	45.150.297.096
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		420.297.126.978	520.708.647.205	420.297.126.978	520.708.647.205
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.1	(83.687.912.608)	(108.547.172.018)	(83.687.912.608)	(108.547.172.018)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	37.3	1.297.966.689	4.823.069.417	1.297.966.689	4.823.069.417
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		337.907.181.059	416.984.544.604	337.907.181.059	416.984.544.604
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		270.595.917.639	343.278.910.627	270.595.917.639	343.278.910.627
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	30	67.311.263.420	73.705.633.977	67.311.263.420	73.705.633.977
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29.5	713	902	713	902
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	29.5	713	902	713	902

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Phê duyệt, ngày 28 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		420.297.126.978	520.708.647.205
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	35	123.401.054.464	200.802.922.122
03	Dự phòng		3.173.951.006	25.216.520.994
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.304.755)	(2.753.952)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính		(131.918.993.893)	(65.455.616.950)
06	Chi phí đi vay	32	58.741.206.811	36.064.081.688
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		473.691.040.611	717.333.801.107
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		38.972.533.394	(7.976.021.823)
10	(Tăng) giảm hàng tồn kho		(30.882.246.011)	53.665.699.085
11	Tăng các khoản phải trả		356.708.116.711	351.924.839.324
12	(Tăng) giảm chi phí chờ phân bổ		(28.200.717.978)	13.241.120.047
14	Chi phí đi vay đã trả		(64.282.232.318)	(29.959.188.731)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(542.297.295.466)	(493.815.943.076)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	28	(6.185.061.942)	(11.219.975.214)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		197.524.137.001	593.194.330.719
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(271.870.359.512)	(162.762.056.703)
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(2.848.576.712.053)	(1.016.791.804.474)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		2.938.261.480.946	383.051.967.122
27	Tiền thu lãi tiền gửi		113.577.339.142	51.363.199.041
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(68.608.251.477)	(745.138.695.014)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH		288.995.022.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	27	1.008.234.238.433	1.611.107.515.428
34	Tiền trả nợ gốc vay	27	(1.141.840.134.048)	(1.334.097.785.882)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(36.631.499.200)	(20.305.690.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		118.757.627.185	256.704.039.546

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

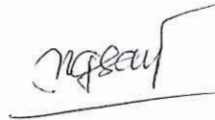
VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		247.673.512.709	104.759.675.251
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		553.052.678.239	2.188.037.806.317
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		3.304.755	2.753.952
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	800.729.495.703	2.292.800.235.520

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2026



Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập



Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài Chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, và các GCNĐKDN sửa đổi.

Tổng công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 776/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 2 tháng 6 năm 2017 và được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN sửa đổi lần 2 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng công ty được đăng ký giao dịch tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã IDC theo Quyết định số 739/QĐ-SGDHN do HNX cấp ngày 6 tháng 11 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện.

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có hai (2) văn phòng đại diện gồm: một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một (1) văn phòng tại Tầng 40, Tòa nhà Pearl Tower, Số 1 Đường Châu Văn Liêm, Phường Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; cùng ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 1.046 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.069 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty:

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(4) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	61,78%	59,68%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(8) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%
(9) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh hạ tầng KCN	54,94%	54,94%
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Tỉnh Tây Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	51,00%	51,00%
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	91,52%	91,52%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Thành phố Cần Thơ	Xây lắp	99,18%	99,18%
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Hưng Yên	Xây lắp	98,40%	98,40%
(16) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh BĐS	99,98%	99,98%
(17) Công ty Cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port") (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	51,00%	0,00%

(i) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 66/NQ-TCT ngày 23 tháng 10 năm 2025, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port. Tại ngày lập báo cáo này, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306.000.000.000 VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán áp dụng của Nhóm công ty là Nhật ký Chung.

2.3 *Kỳ kế toán*

Kỳ kế toán của Nhóm công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm công ty là VND.

2.5 *Quy định kế toán mới đã ban hành*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm Công ty đã đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và đã áp dụng Thông tư 99 cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

2.6 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.6 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa các đơn vị trong cùng Nhóm công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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 điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho với giá trị được xác định như sau:

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Nhóm công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định hữu hình đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.5 Tài sản cố định 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 bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Nhóm công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào sử dụng như dự kiến.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

3.6 Thuê tài sản

Việc xác định một thỏa thuận có phải là thỏa thuận thuê tài sản hay không dựa trên bản chất của thỏa thuận đó tại thời điểm khởi đầu: liệu việc thực hiện thỏa thuận này có phụ thuộc vào việc sử dụng một tài sản nhất định và thỏa thuận có bao gồm điều khoản về quyền sử dụng tài sản hay không.

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.20 – Ghi nhận doanh thu, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất	45 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	1 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 5 năm

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư thể hiện quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đã hoàn thành và sẵn sàng cho thuê hoặc đã được cho thuê tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Nhóm công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp cho thuê	35 - 48 năm
Nhà xưởng cho thuê	20 - 45 năm
Bất động sản thương mại	3 - 25 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20 – Ghi nhận doanh thu. Khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng dở dang là các bất động sản đầu tư và tài sản cố định đang được xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Khoản mục này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng dở dang không được khấu hao cho đến khi các tài sản liên quan được hoàn thành và đưa vào hoạt động.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang sẽ được chuyển sang tài khoản tài sản cố định và bất động sản đầu tư thích hợp khi các tài sản này được lắp đặt xong hoặc dự án xây dựng được hoàn thành và khấu hao của các tài sản này sẽ được bắt đầu trích khi các tài sản này đã sẵn sàng cho mục đích sử dụng.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 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 của Nhóm công ty và được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán, được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo thời gian hoặc mức độ các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra.

3.12 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm công ty. Thông thường, Nhóm công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm Công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm Công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư như chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn và lệ phí. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà bên tham gia không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng được xác định theo bản chất là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được ghi nhận theo cùng nguyên tắc.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay theo khế ước và các công cụ tài chính tương tự được nắm giữ với khả năng và ý định giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính từ các khoản đầu tư, bao gồm lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay, lãi trái phiếu và thu nhập từ thanh lý, nhượng bán, được hạch toán đầy đủ và kịp thời. Trường hợp phát sinh chiết khấu hoặc phụ trội, khoản này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực, nhất quán trong suốt kỳ hạn của khoản đầu tư.

Trường hợp có dấu hiệu tổn thất, dự phòng được lập theo giá trị có thể thu hồi và hạch toán vào chi phí tài chính.

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm (5) năm. Định kỳ Tổng công ty phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được mà không phụ thuộc vào việc Nhóm công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.15 Các khoản dự phòng

Nhóm công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Nhóm công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Nhóm công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày phát sinh, cụ thể là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch, hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá đó với mức chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$. Việc lựa chọn tỷ giá áp dụng phải nhất quán theo quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi thường xuyên có giao dịch. Riêng số dư tiền gửi không kỳ hạn bằng ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng nơi mở tài khoản.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại cuối kỳ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính (nếu lãi) hoặc chi phí tài chính (nếu lỗ) trong kỳ phát sinh. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại cuối kỳ được trình bày theo số thuần trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.17 Trái phiếu thường

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Nhóm công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Nhóm công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Nhóm công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Nhóm công ty.

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Nhóm công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Nhóm công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được 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 và 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 bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu bán điện

Doanh thu được ghi nhận dựa trên số lượng điện thực tế đã truyền tải đến khách hàng theo giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được thực hiện và hoàn thành.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Doanh thu của toàn bộ hợp đồng được ghi nhận một lần khi bản chất giao dịch cho thấy phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng hạ tầng đã chuyển giao cho bên thuê, đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- ▶ Các nghĩa vụ thực hiện trọng yếu đã hoàn thành, thể hiện qua việc bàn giao thực tế quyền sử dụng đất và hạ tầng cho bên thuê; bên cho thuê không còn quyền từ chối hoặc hạn chế việc sử dụng của bên thuê dưới bất kỳ hình thức nào;
- ▶ Hợp đồng không thể hủy ngang; xét về mặt kinh tế, chi phí để trả lại đất thuê cao hơn đáng kể so với chi phí tiếp tục sử dụng, do đó khả năng bên thuê từ bỏ hợp đồng là không đáng kể;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn, thể hiện qua việc đã thu được phần lớn tiền thuê và có cơ sở hợp lý để thu phần còn lại; tỷ lệ thu tiền đạt tối thiểu theo ngưỡng quy định trong chính sách bán hàng nội bộ đã được phê duyệt;
- ▶ Xác định được một cách đáng tin cậy chi phí đã phát sinh và chi phí còn lại liên quan đến giao dịch, bao gồm chi phí đầu tư hạ tầng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và các chi phí trực tiếp khác.

Trường hợp tỷ lệ thu tiền chưa đạt ngưỡng tối thiểu nêu trên, doanh thu chưa được ghi nhận; số tiền đã thu được theo dõi cho đến khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện ghi nhận.

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 có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì 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 trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng 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 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 là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Nhóm công ty được xác lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho năm hiện hành và các cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này 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; hoặc
- ▶ Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.22 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) 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 sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng công ty (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.

3.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Nhóm công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	12.412.267.430	11.422.258.523
Tiền gửi ngân hàng	123.527.228.273	67.138.991.311
Các khoản tương đương tiền (*)	664.790.000.000	474.491.428.405
TỔNG CỘNG	800.729.495.703	553.052.678.239

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	6.841.660.868.866	6.913.846.164.629
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	6.759.415.115.441	6.780.526.438.601
Trái phiếu (ii)	82.245.753.425	82.319.726.028
Đầu tư tích lũy linh hoạt	-	51.000.000.000
Dài hạn	100.000.000.000	100.000.000.000
Trái phiếu (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	6.941.660.868.866	7.013.846.164.629

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của Nhóm công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 27.1).

(ii) Số dư cuối kỳ trình bày giá trị đầu tư của IDICO-CONAC vào 300 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm, là các bên liên quan của IDICO-CONAC.

(iii) Số dư cuối kỳ trình bày giá trị khoản đầu tư của IDICO-CONAC vào 1.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	769.315.652.785	782.943.925.907
Phải thu từ các bên khác	769.071.217.238	782.870.503.401
<i>Công ty Mua bán điện</i>	173.605.802.704	200.572.643.814
<i>Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh</i>	25.822.471.462	31.285.322.925
<i>Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh</i>	25.793.934.199	25.793.934.199
<i>Công ty Cổ phần Top Tile</i>	24.350.362.406	16.536.676.173
<i>Các khách hàng khác</i>	519.498.646.467	508.681.926.290
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 38)	244.435.547	73.422.506
Dài hạn	5.913.192.952	6.699.061.215
Phải thu từ các bên khác	5.913.192.952	6.699.061.215
TỔNG CỘNG	775.228.845.737	789.642.987.122
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(76.789.797.490)	(88.316.347.028)
GIÁ TRỊ THUẦN	698.439.048.247	701.326.640.094

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Số đầu kỳ	88.316.347.028	77.912.379.220
Hoàn nhập dự phòng đã trích lập	(11.526.549.538)	(1.068.725.918)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	4.747.141.418
Số cuối kỳ	76.789.797.490	81.590.794.720

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho bên thứ ba	108.460.711.860	74.446.917.581
<i>Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa</i>	17.815.128.180	16.372.244.903
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tiền Giang</i>	12.755.850.000	-
<i>Khác</i>	77.889.733.680	58.074.672.678
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 38)	2.342.553.770	4.251.500.256
TỔNG CỘNG	110.803.265.630	78.698.417.837
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(3.458.154.552)	(3.458.154.552)
GIÁ TRỊ THUẦN	107.345.111.078	75.240.263.285

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	244.972.669.150	286.217.499.338
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hữu Thạnh	79.084.025.663	64.168.856.580
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Tân Phước 1	64.341.496.022	117.154.375.374
Tạm ứng nhân viên	40.212.160.973	33.081.455.320
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Vinh Quang	34.297.712.400	34.297.712.400
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	6.925.840.322	2.649.970.322
Khác	20.111.433.770	34.865.129.342
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 38)</i>	<i>2.963.684.880</i>	<i>2.963.684.880</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>242.008.984.270</i>	<i>283.253.814.458</i>
Dài hạn	94.068.879.500	94.068.879.500
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ II	50.710.129.514	50.710.129.514
Ký cược, ký quỹ	23.269.860.920	23.269.860.920
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	339.041.548.650	380.286.378.838
Dự phòng phải thu khác	(25.850.420.785)	(25.850.420.785)
GIÁ TRỊ THUẦN	313.191.127.865	354.435.958.053

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ngắn hạn	148.375.151.983	(86.009.483.761)	136.007.915.541	(97.536.033.299)
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	(15.561.224.217)	25.793.934.199	(25.793.934.199)
Công ty TNHH Top Tile	24.156.254.381	(5.842.062.024)	16.294.913.406	(5.842.062.024)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	18.490.411.614	(11.072.985.784)	15.934.570.013	(11.072.985.784)
Công ty TNHH Gạch men Nhà ý	16.452.388.031	(4.951.802.998)	11.826.943.031	(4.951.802.998)
Công ty Cổ phần Thủy điện Đakrinh	7.122.922.361	(7.122.922.361)	7.122.922.361	(7.122.922.361)
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	(2.941.402.434)	6.241.657.104	(2.941.402.434)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Khác	44.298.671.882	(32.698.171.532)	46.974.063.016	(33.992.011.088)
Dài hạn	20.088.889.066	(20.088.889.066)	20.088.889.066	(20.088.889.066)
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	20.088.889.066	(20.088.889.066)	20.088.889.066	(20.088.889.066)
TỔNG CỘNG	168.464.041.049	(106.098.372.827)	156.096.804.607	(117.624.922.365)

10. HÀNG TỒN KHO

	VND			
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.255.441.942.742	(3.560.676.402)	1.223.172.890.640	(3.560.676.402)
Hàng hóa bất động sản	54.026.171.937	-	55.826.483.325	-
Nguyên liệu, vật liệu	26.758.921.021	-	20.177.877.869	-
Thành phẩm	3.536.821.999	-	2.756.998.730	-
Hàng hóa khác	65.993.119	-	73.069.819	-
Công cụ, dụng cụ	275.778.117	-	176.924.822	-
TỔNG CỘNG	1.340.105.628.935	(3.560.676.402)	1.302.184.245.205	(3.560.676.402)

(*) Chi tiết chi phí đầu tư xây dựng dở dang của các dự án bất động sản đang triển khai được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh - được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 27.2)	847.042.888.541	832.796.977.465
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tỉnh Hà Nam	181.286.637.523	175.542.919.055
Dự án Hóa An	76.790.195.276	77.615.396.072
Khu nhà ở An Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.759.685.977	45.741.503.629
Các dự án khác	104.562.535.425	91.476.094.419
TỔNG CỘNG	1.255.441.942.742	1.223.172.890.640

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	5.060.212.137.744	1.333.602.366.520	128.910.883.504	14.068.114.542	11.652.124.423	6.548.445.626.733
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	6.589.987.863	2.779.728.074	42.048.000	-	-	9.411.763.937
Mua mới trong kỳ	-	-	1.291.564.545	320.901.000	-	1.612.465.545
Phân loại lại	5.114.647.284	-	-	-	-	5.114.647.284
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>5.071.916.772.891</u>	<u>1.336.382.094.594</u>	<u>130.244.496.049</u>	<u>14.389.015.542</u>	<u>11.652.124.423</u>	<u>6.564.584.503.499</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>1.079.510.360.225</i>	<i>404.455.011.039</i>	<i>64.046.280.599</i>	<i>7.737.628.674</i>	<i>2.015.330.857</i>	<i>1.557.764.611.394</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.683.917.433.390	934.392.730.862	90.975.379.562	11.225.015.678	5.758.667.447	3.726.269.226.939
Khấu hao trong kỳ	47.740.303.909	15.933.183.838	2.352.678.621	312.911.905	254.309.427	66.593.387.700
Phân loại lại	4.338.968.923	-	-	-	-	4.338.968.923
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>2.735.996.706.222</u>	<u>950.325.914.700</u>	<u>93.328.058.183</u>	<u>11.537.927.583</u>	<u>6.012.976.874</u>	<u>3.797.201.583.562</u>
Giá trị còn lại:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>2.376.294.704.354</u>	<u>399.209.635.658</u>	<u>37.935.503.942</u>	<u>2.843.098.864</u>	<u>5.893.456.976</u>	<u>2.822.176.399.794</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>2.335.920.066.669</u>	<u>386.056.179.894</u>	<u>36.916.437.866</u>	<u>2.851.087.959</u>	<u>5.639.147.549</u>	<u>2.767.382.919.937</u>

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 1.149.045.369.906 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.163.475.291.520 VND) (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	121.360.808.385	1.095.724.800	1.935.650.136	124.392.183.321
Mua mới trong kỳ	-	420.000.000	-	420.000.000
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>121.360.808.385</u>	<u>1.515.724.800</u>	<u>1.935.650.136</u>	<u>124.812.183.321</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	13.225.119.188	939.978.028	1.863.064.400	16.028.161.616
Hao mòn trong kỳ	375.650.701	29.833.333	24.195.240	429.679.274
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>13.600.769.889</u>	<u>969.811.361</u>	<u>1.887.259.640</u>	<u>16.457.840.890</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>108.135.689.197</u>	<u>155.746.772</u>	<u>72.585.736</u>	<u>108.364.021.705</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>107.760.038.496</u>	<u>545.913.439</u>	<u>48.390.496</u>	<u>108.354.342.431</u>

Giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 51.718.801.029 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 52.057.842.672 VND) (Thuyết minh số 27).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND				
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Nhà xưởng cho thuê</i>	<i>Bất động sản thương mại</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	4.553.248.444.558	2.114.352.843.376	325.105.854.296	240.265.593.671	7.232.972.735.901
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.534.184.860	5.171.453.454	-	76.785.678.193	100.491.316.507
Phân loại lại	-	-	-	(5.114.647.284)	(5.114.647.284)
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>4.571.782.629.418</u>	<u>2.119.524.296.830</u>	<u>325.105.854.296</u>	<u>311.936.624.580</u>	<u>7.328.349.405.124</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.020.515.177.565	1.487.194.861.593	16.344.468.656	134.780.075.418	4.658.834.583.232
Khấu hao trong kỳ	36.184.694.673	10.492.568.155	3.646.633.783	2.648.505.981	52.972.402.592
Phân loại lại	-	-	-	(4.338.968.923)	(4.338.968.923)
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>3.056.699.872.238</u>	<u>1.497.687.429.748</u>	<u>19.991.102.439</u>	<u>133.089.612.476</u>	<u>4.707.468.016.901</u>
Giá trị còn lại:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>1.532.733.266.993</u>	<u>627.157.981.783</u>	<u>308.761.385.640</u>	<u>105.485.518.253</u>	<u>2.574.138.152.669</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>1.515.082.757.180</u>	<u>621.836.867.082</u>	<u>305.114.751.857</u>	<u>178.847.012.104</u>	<u>2.620.881.388.223</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 31.1 và 33*.

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 280.318.307.772 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 206.802.795.752 VND) (*Thuyết minh số 27.2*).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 3.563.601.926.748 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025: 3.516.681.543.932 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 3 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Khu dân cư, nhà ở công nhân Hậu Thạnh	317.953.358.461	317.905.149.135
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294
TỔNG CỘNG	342.465.678.755	342.417.469.429

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Khu công nghiệp Hậu Thạnh (*)	3.023.477.547.606	2.971.098.751.451
Khu công nghiệp Tân Phước 1 (*)	1.011.560.921.158	934.231.381.378
Khu công nghiệp Vinh Quang (*)	755.142.504.822	739.096.855.179
Khu công nghiệp Cầu Nghìn (*)	584.621.803.032	573.821.542.185
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng (*)	543.830.800.877	542.351.483.414
Cảng Mỹ Xuân A	421.646.273.064	421.583.184.662
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	238.732.953.064	229.260.745.670
Khu công nghiệp Quế Võ II	36.154.804.667	41.242.224.407
Trụ sở văn phòng IDICO-INCO10	-	60.868.946.723
Khác	257.102.959.950	238.271.740.226
TỔNG CỘNG	6.872.270.568.240	6.751.826.855.295

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hậu Thạnh, Khu công nghiệp Tân Phước 1, Khu công nghiệp Vinh Quang và Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 27.1 và 27.2*).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 16.1)	40.922.150.591	40.514.409.143
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 16.2)	74.271.925.084	74.271.925.084
TỔNG CỘNG	115.194.075.675	114.786.334.227
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.980.400.940)	(3.999.088.796)
GIÁ TRỊ THUẦN	111.213.674.735	110.787.245.431

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

Tên công ty liên kết	Ngày 31 tháng 3 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	% sở hữu	Giá trị thuần VND	% sở hữu	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	28,54	24.833.886.424	28,54	24.600.660.665
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO- INCON")	44,00	16.088.264.167	44,00	15.913.748.478
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên-Hòa - Vũng Tàu ("BVEC")	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng ("SONG HONG 1")	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		40.922.150.591		40.514.409.143

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

	<i>BVEC</i>	<i>LAMA IDICO</i>	<i>SONG HONG 1</i>	<i>IDICO-INCON</i>	<i>VND</i> <i>Tổng cộng</i>
Giá trị đầu tư:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 3 năm 2026	150.712.000.000	25.559.305.192	14.178.357.303	7.194.400.000	197.644.062.495
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(150.712.000.000)	(958.644.527)	(14.178.357.303)	8.719.348.478	(157.129.653.352)
Lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	-	233.225.759	-	174.515.689	407.741.448
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	(150.712.000.000)	(725.418.768)	(14.178.357.303)	8.893.864.167	(156.721.911.904)
Giá trị còn lại					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-	24.600.660.665	-	15.913.748.478	40.514.409.143
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	-	24.833.886.424	-	16.088.264.167	40.922.150.591

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	4,01	28.256.416.000	-	4,01	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(3.980.400.940)	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50	6.750.000.000	-	7,50	6.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	8,91	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	-	4,76	2.951.688.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
TỔNG CỘNG		74.271.925.084	(3.980.400.940)		74.271.925.084	(3.999.088.796)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	38.403.802.085	7.442.816.180
Chi phí tiền thuê đất	27.627.172.533	22.598.803
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.340.777.381	2.184.414.560
Khác	8.435.852.171	5.235.802.817
Dài hạn	188.196.309.332	190.956.577.259
Chi phí tiền thuê đất	158.879.499.497	160.187.428.096
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	1.942.620.369	2.259.442.605
Khác	27.374.189.466	28.509.706.558
TỔNG CỘNG	226.600.111.417	198.399.393.439

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 3 năm 2026
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	24.120.909.607	88.840.202.281	(83.927.397.169)	29.033.714.719
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.615.639.013	-	(5.595.785.860)	19.853.153
Thuế thu nhập cá nhân	-	482.995.503	-	482.995.503
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	-	-	3.376.437
Khác	3.793.040.500	122.810.901	(2.351.763.103)	1.564.088.298
TỔNG CỘNG	33.532.965.557	89.446.008.685	(91.874.946.132)	31.104.028.110
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	523.941.041.607	83.687.912.608	(542.297.295.466)	65.331.658.749
Thuế giá trị gia tăng	16.778.151.494	148.923.736.177	(144.341.456.988)	21.360.430.683
Thuế tài nguyên	7.024.038.739	10.740.376.732	(14.242.017.902)	3.522.397.569
Thuế thu nhập cá nhân	2.136.399.489	8.361.620.814	(9.925.734.768)	572.285.535
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.473.488	38.061.665.143	(5.686.850.080)	32.395.288.551
Khác	110.828.938.560	4.892.158.150	(108.175.329.995)	7.545.766.715
TỔNG CỘNG	660.729.043.377	294.667.469.624	(824.668.685.199)	130.727.827.802

19. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 36.783.380.745 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025: 17.599.292.629 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND
Số tiền

Nguyên giá:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 và ngày 31 tháng 3 năm 2026 184.605.937.195

Phân bổ lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 166.621.285.641

Phân bổ trong kỳ 3.523.658.000

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 170.144.943.641

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 17.984.651.554

Ngày 31 tháng 3 năm 2026 14.460.993.554

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả các bên khác	299.011.393.877	321.290.783.307
<i>Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai</i>	93.754.764.657	91.672.571.772
<i>Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình</i>	13.532.880.059	15.322.382.425
<i>Các đối tượng khác</i>	191.723.749.161	214.295.829.110
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 38</i>)	4.331.814.603	2.892.131.093
TỔNG CỘNG	<u>303.343.208.480</u>	<u>324.182.914.400</u>

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền và xây dựng các dự án của Nhóm công ty như sau:

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải trả các bên khác	81.688.766.570	99.802.953.301
<i>Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh</i>	15.754.027.600	15.754.027.600
<i>Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng</i>	14.470.393.819	22.088.039.274
<i>Dự án Hà Nam</i>	13.069.560.243	8.812.687.835
<i>Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM</i>	9.864.296.000	9.864.296.000
<i>Ban QLDA công trình Giao thông tỉnh Long An</i>	5.261.995.000	5.362.518.000
<i>Khác</i>	23.268.493.908	37.921.384.592
Phải trả các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 38</i>)	15.817.511	98.277.300
TỔNG CỘNG	<u>81.704.584.081</u>	<u>99.901.230.601</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	1.067.592.130.566	1.031.944.028.984
Chi phí lãi vay phải trả	19.626.201.386	21.527.264.089
Khác	63.157.393.286	44.817.642.680
TỔNG CỘNG	<u>1.150.375.725.238</u>	<u>1.098.288.935.753</u>

24. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	803.681.816.818	247.902.677.916
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	261.864.717.337	51.854.615.600
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	160.516.314.963	80.388.617.985
- Khu công nghiệp Cầu Nghìn	143.802.111.300	390.497.212
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	62.974.046.434	7.949.791.920
- Khu công nghiệp Hậu Thạnh	50.515.350.088	59.503.742.371
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	42.783.395.908	135.452.262
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	26.351.523.698	20.222.612.476
- Khu công nghiệp Quế Võ II	25.669.859.474	23.385.025.378
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	24.270.267.814	-
- Khu công nghiệp Kim Hoa	4.934.229.802	4.068.930.360
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	-	3.392.352
Dài hạn	5.396.244.853.654	5.529.375.187.836
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	2.273.059.116.605	2.292.880.967.615
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	1.333.857.050.024	1.338.628.318.313
- Khu công nghiệp Quế Võ II	613.662.240.459	710.167.842.052
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	615.012.831.537	622.116.540.724
- Khu công nghiệp Hậu Thạnh	307.925.742.818	309.847.022.318
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	165.390.086.884	167.377.534.864
- Khu công nghiệp Kim Hoa	87.142.925.169	88.160.157.759
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	194.860.158	196.804.191
TỔNG CỘNG	<u>6.199.926.670.472</u>	<u>5.777.277.865.752</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	474.718.889.108	487.866.044.923
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn (i)	350.000.000.000	350.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược (ii)	97.652.978.652	110.559.929.842
Lãi vay phải trả	6.734.715.973	6.582.365.817
Khác	20.281.194.483	20.673.749.264
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 38)	50.000.000	50.000.000
Dài hạn	33.359.556.618	33.353.393.931
Nhận ký quỹ, ký cược	26.688.122.713	26.736.637.813
Khác	6.671.433.905	6.616.756.118
TỔNG CỘNG	508.078.445.726	521.219.438.854

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 15 tháng 12 năm 2025 từ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu VTA và Ông Vi Tuấn Anh để thực hiện nghĩa vụ góp vốn vào Công ty Cổ phần VTA Global Port.
- (ii) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê lại đất tại các Khu Công nghiệp.

26. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Ngắn hạn	1.009.245.801	2.490.057.401
Chi phí sửa chữa nhỏ	77.822.485	1.625.375.600
Khác	931.423.316	864.681.801
Dài hạn	453.599.731.764	437.399.731.764
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Suông - An Lạc	453.599.731.764	437.399.731.764
TỔNG CỘNG	454.608.977.565	439.889.789.165

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Vay trong kỳ	Trả nợ vay	Phân loại lại	VND Ngày 31 tháng 3 năm 2026
Ngắn hạn	2.611.815.438.113	969.350.247.208	(1.141.840.134.048)	143.415.798.032	2.582.741.349.305
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 27.1)	2.273.185.683.149	969.350.247.208	(1.063.303.944.192)	-	2.179.231.986.165
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 27.2)	338.629.754.964	-	(78.536.189.856)	143.415.798.032	403.509.363.140
Dài hạn	3.265.348.897.640	38.883.991.225	-	(143.415.798.032)	3.160.817.090.833
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 27.2)	3.265.348.897.640	38.883.991.225	-	(143.415.798.032)	3.160.817.090.833
TỔNG CỘNG	5.877.164.335.753	1.008.234.238.433	(1.141.840.134.048)	-	5.743.558.440.138

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY

27.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 11, 12, 15)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn				
Khoản vay 1	680.000.000.000 VND	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	493.265.574.046 VND	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 đến ngày 28 tháng 8 năm 2026	5,1 - 5,75	Tín chấp
Khoản vay 3	400.000.000.000 VND	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 15.606.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 13.953.600 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO
Ngân hàng Đại chúng TNHH Kasikornbank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	250.000.000.000 VND	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	6,95	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Định				
Khoản vay 1	90.635.153.781 VND	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 9 năm 2026	5,7 - 7,0	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	64.630.662.660 VND	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2026 đến ngày 28 tháng 9 năm 2026	6,2 - 8,7	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY (tiếp theo)

27.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 11, 12)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 21 tháng 4 năm 2026	5,5	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước				
Khoản vay 1	31.204.357.541	Từ ngày 3 tháng 4 năm 2026 đến ngày 22 tháng 9 năm 2026	4,9 - 7,5	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu				
Khoản vay 1	27.994.116.779	Từ ngày 28 tháng 4 năm 2026 đến ngày 28 tháng 12 năm 2026	5,6 - 8,0	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-CONAC
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn				
Khoản vay 1	25.000.000.000	Ngày 28 tháng 4 năm 2026	6,8	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiên				
Khoản vay 1	23.519.599.859	Ngày 17 tháng 10 năm 2026	4,8	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-QUEVO
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng				
Khoản vay 1	19.997.238.404	Từ ngày 17 tháng 6 năm 2026 đến ngày 18 tháng 8 năm 2026	6,0 - 6,9	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ Ngân hàng của IDICO-INCO 10

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY (tiếp theo)

27.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 11, 12)
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	12.413.369.196	Từ ngày 01 tháng 4 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	4,5 - 5,0	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định				
Khoản vay 1	8.098.789.656	Từ ngày 14 tháng 4 năm 2026 đến ngày 29 tháng 4 năm 2026	6,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở				
Khoản vay 1	2.473.124.243	Từ ngày 7 tháng 4 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	5,0 - 8,13	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
TỔNG CỘNG	<u>2.179.231.986.165</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY (tiếp theo)

27.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 11, 12, 15)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang					
Khoản vay 1	380.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Thủy điện Đak Mi 3	7,2	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3
Khoản vay 2	280.117.500.000	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2026 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Thủy điện Đak Mi 3	7,2	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	347.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh	7,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	138.308.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		7,7	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	472.700.216.383	Từ ngày 30 tháng 6 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2032	Đầu tư dự án B.O.T	9,5	Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Sương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY (tiếp theo)

27.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 13, 15)
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	727.409.465.342	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2028 đến ngày 28 tháng 11 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1	6,0 - 7,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	434.863.220.200	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2028 đến ngày 23 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Vinh Quang 1 – giai đoạn 1	6,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Vinh Quang – giai đoạn 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 3	246.119.264.061	Từ ngày 26 tháng 6 năm 2026 đến ngày 8 tháng 9 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn	5,5 - 7,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 4	78.749.974.790	Từ ngày 26 tháng 5 năm 2026 đến ngày 1 tháng 6 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	5,5 - 7,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

27. VAY (tiếp theo)

27.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 3 năm 2026 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 10, 11, 12, 13, 15)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An					
Khoản vay 1	410.742.449.518	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2026 đến ngày 10 tháng 4 năm 2029	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh của IDICO-LINCO	7,2	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ					
Khoản vay 1	39.190.336.028	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2027 đến ngày 2 tháng 4 năm 2035	Đầu tư xây dựng Trụ sở IDICO-INCO10	6,2 - 8,5	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-INCO10
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở					
Khoản vay 1	8.521.736.441	Từ ngày 25 tháng 5 năm 2026 đến ngày 13 tháng 2 năm 2033	Đầu tư xây dựng hệ thống điện năng lượng mặt trời mái nhà tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	7,2	Hệ thống điện năng lượng mặt trời và các tài sản tăng thêm hình thành trong tương lai từ hoạt động đầu tư bổ sung
TỔNG CỘNG	<u>3.564.326.453.973</u>				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	403.509.363.140				
Vay dài hạn	3.160.817.090.833				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. QUỸ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Số đầu kỳ	27.457.631.785	35.131.126.712
Trích quỹ trong kỳ	3.500.000.000	-
Sử dụng trong kỳ	(6.185.061.942)	(11.219.975.214)
Số cuối kỳ	<u>24.772.569.843</u>	<u>23.911.151.498</u>

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025								
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.477.723.999.737	1.591.822.222.056	7.207.648.151.890
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	343.278.910.627	73.705.633.977	416.984.544.604
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền	-	-	-	-	-	(494.999.893.500)	-	(494.999.893.500)
Ngày 31 tháng 3 năm 2025	<u>3.299.999.290.000</u>	<u>44.477.461.497</u>	<u>122.676.882.784</u>	<u>(43.500.578.195)</u>	<u>714.448.874.011</u>	<u>1.326.003.016.864</u>	<u>1.665.527.856.033</u>	<u>7.129.632.802.994</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026								
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.794.988.230.000	44.302.834.297	227.022.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.722.111.920.501	1.803.656.728.358	8.263.030.891.756
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	270.595.917.639	67.311.263.420	337.907.181.059
Tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền	-	-	-	-	-	-	(36.694.923.000)	(36.694.923.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(2.500.000.000)	-	(2.500.000.000)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(1.000.000.000)	-	(1.000.000.000)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào VTA Global Port	-	-	-	-	-	-	288.995.022.000	288.995.022.000
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>3.794.988.230.000</u>	<u>44.302.834.297</u>	<u>227.022.882.784</u>	<u>(43.500.578.195)</u>	<u>714.448.874.011</u>	<u>1.989.207.838.140</u>	<u>2.123.268.090.778</u>	<u>8.849.738.171.815</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026		Ngày 31 tháng 12 năm 2025	
	% tỷ lệ sở hữu	Vốn cổ phần (VND)	% tỷ lệ sở hữu	Vốn cổ phần (VND)
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	22,50	853.875.000.000	22,50	853.875.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,93	452.654.950.000	11,93	452.654.950.000
Các cổ đông khác	65,57	2.488.458.280.000	65,57	2.488.458.280.000
TỔNG CỘNG	100,00	3.794.988.230.000	100,00	3.794.988.230.000

29.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Tăng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố và trả trong kỳ	-	494.999.893.500
Cổ tức trả bằng tiền	-	494.999.893.500
Cổ tức đã trả bằng tiền trong kỳ	-	8.341.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.4 Cổ phiếu

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	379.498.823	379.498.823
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	379.498.823	379.498.823
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>379.498.823</i>	<i>379.498.823</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	379.498.823	379.498.823
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>379.498.823</i>	<i>379.498.823</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Tổng công ty được quyền hưởng cổ tức do Tổng công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

29.5 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 (Trình bày lại)</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	270.595.917.639	343.278.910.627
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(875.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	270.595.917.639	342.403.910.627
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	379.498.823	379.498.823
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	<i>713</i>	<i>902</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	<i>713</i>	<i>902</i>

(*) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025. Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản ước tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%.

Không có sự suy giảm tiềm tàng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và vào ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết tình hình tăng (giảm) lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thức ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thức ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Số đầu kỳ	1.803.656.728.358	1.591.822.222.056
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào VTA Global Port	288.995.022.000	-
Lãi thuần trong kỳ	67.311.263.420	73.705.633.977
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(36.694.923.000)	-
Số cuối kỳ	<u>2.123.268.090.778</u>	<u>1.665.527.856.033</u>

31. DOANH THU

31.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thức ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thức ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Tổng doanh thu	1.485.625.112.674	1.793.484.296.130
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu kinh doanh điện</i>	883.791.482.368	815.692.745.539
<i>Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)</i>	154.964.565.522	364.321.405.330
<i>Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ</i>	113.926.661.454	103.156.262.641
<i>Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp</i>	136.882.067.184	121.248.294.141
<i>Doanh thu thu phí đường bộ</i>	120.256.165.729	112.694.036.241
<i>Doanh thu hoạt động xây dựng</i>	31.023.374.540	37.752.340.374
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	17.720.516.198	182.163.472.250
<i>Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác</i>	27.060.279.679	56.455.739.614
Các khoản giảm trừ doanh thu	(100.472.253)	-
Giảm giá hàng bán	(100.472.253)	-
Doanh thu thuần	<u>1.485.524.640.421</u>	<u>1.793.484.296.130</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.485.254.814.880	1.793.127.254.051
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 38)</i>	370.297.794	357.042.079

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

31. DOANH THU (tiếp theo)

31.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	VND			
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	154.964.565.522	1.089.731.504	364.321.405.330	1.787.922.144
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	57.794.512.962	398.839.480	164.916.969.285	799.531.426
Lợi nhuận gộp	<u>97.170.052.560</u>	<u>690.892.024</u>	<u>199.404.436.045</u>	<u>988.390.718</u>

31.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Lãi tiền gửi và cho vay	127.122.211.349	62.397.874.107
Lãi các khoản đầu tư	4.389.041.096	2.697.260.271
Lãi chênh lệch tỷ giá	3.304.755	5.043.612
Khác	1.096.370	-
Doanh thu thuần	<u>131.515.653.570</u>	<u>65.100.177.990</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí lãi vay	58.741.206.811	36.064.081.688
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(18.687.856)	(40.831.966)
Khác	244.862.292	2.997.087.751
TỔNG CỘNG	<u>58.967.381.247</u>	<u>39.020.337.473</u>

33. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Giá vốn kinh doanh điện	802.234.844.592	745.200.120.908
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	93.692.677.109	200.661.702.491
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	73.590.795.226	61.666.984.429
Giá vốn thu phí đường bộ	68.176.265.395	66.957.924.410
Giá vốn hoạt động xây dựng	9.005.171.637	83.528.828.633
Giá vốn kinh doanh bất động sản	26.757.960.303	33.842.901.190
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	23.328.285.251	50.234.997.486
TỔNG CỘNG	<u>1.096.785.999.513</u>	<u>1.242.093.459.547</u>

34. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí bán hàng	18.525.479.401	28.332.542.856
Chi phí nhân viên	10.713.808.145	9.657.296.718
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.554.759.099	2.848.311.915
Chi phí môi giới	1.027.125.198	13.609.576.228
Chi phí khấu hao và hao mòn	670.714.667	754.927.138
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	51.927.036	43.019.547
Chi phí khác	2.507.145.256	1.419.411.310
Chi phí quản lý doanh nghiệp	53.853.448.503	73.940.266.707
Chi phí nhân viên	41.293.910.649	36.684.857.769
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(11.526.549.538)	3.678.415.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.434.462.955	6.543.388.434
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.035.237.357	1.649.382.582
Chi phí khác	15.616.387.080	25.384.222.422
TỔNG CỘNG	<u>72.378.927.904</u>	<u>102.272.809.563</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

35. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	886.093.500.207	780.238.275.834
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	123.401.054.464	200.802.922.122
Chi phí nhân viên	89.399.904.021	80.613.013.899
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	55.135.590.648	58.561.437.034
Chi phí dự phòng	4.673.450.462	21.872.000.000
Chi phí khác	85.187.627.542	72.477.706.108
TỔNG CỘNG	<u>1.243.891.127.344</u>	<u>1.214.565.354.997</u>

36. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025</i>
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	32.132.635.965	348.222.968
Thu nhập từ việc chấm dứt hợp đồng Dự án Cầu Tân Kỳ Tân Quý	-	47.357.863.919
Các khoản khác	419.859.213	1.148.023.669
TỔNG CỘNG	<u>32.552.495.178</u>	<u>48.854.110.556</u>

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tổng công ty và các công ty con có các hoạt động kinh doanh áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) khác nhau như sau:

- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh từ Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 được miễn thuế TNDN trong bốn năm (2017 - 2020) và được giảm 50% số thuế TNDN trong chín năm tiếp theo (2021 - 2029). Thuế suất áp dụng là 10% trong vòng 15 năm từ năm 2017.
- Đối với thu nhập từ các hoạt động khác. Tổng công ty và các công ty con áp dụng thuế suất phổ thông là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

37.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	83.574.420.436	108.547.172.018
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	113.492.172	-
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(1.220.780.733)	(3.563.460.122)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	(77.185.956)	(1.259.609.295)
TỔNG CỘNG	<u>82.389.945.919</u>	<u>103.724.102.601</u>

Dưới đây là đối chiếu giữa thu nhập TNDN và kết quả của lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>420.297.126.978</u>	<u>520.708.647.205</u>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	84.059.425.396	104.141.729.441
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	962.335.755	1.553.181.211
Phân bổ lợi thế thương mại	704.731.600	704.731.600
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	277.187.977	90.223.320
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những cho kỳ trước	113.492.172	-
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(3.554.603.375)	(2.520.047.794)
Sử dụng lỗ tính thuế chuyển sang từ kỳ trước	(91.075.316)	(173.618.663)
Khác	(81.548.290)	(72.096.514)
Chi phí thuế TNDN	<u>82.389.945.919</u>	<u>103.724.102.601</u>

37.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

37.3 Thuế TNDN hoãn lại

Nhóm công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ thể hiện như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất		VND
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí trích trước Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	150.976.696.051	152.433.021.235	1.456.325.184	(1.359.246.733)	
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	76.311.414.835	73.380.925.460	(2.930.489.375)	(4.315.787.492)	
Khác	6.245.919.398	6.116.081.560	(129.837.838)	(103.767.306)	
	232.830.816	310.016.772	77.185.956	1.259.609.295	
	604.649.248	604.649.248	-	-	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	234.371.510.348	232.844.694.275			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Dự phòng đầu tư tài chính	52.014.742.186	51.785.892.802	228.849.384	(303.877.181)	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	696.287.998	696.287.998	-	-	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	52.711.030.184	52.482.180.800			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(1.297.966.689)	(4.823.069.417)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

37. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

37.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 14.859.139.347 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 37.103.042.316 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	VND		
			Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 3 năm 2026	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 3 năm 2026
2021	2026	28.509.251.270	(352.671.606)	(21.788.526.387)	6.368.053.277
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	475.425.601	-	-	475.425.601
2025	2030	102.704.976	(102.704.976)	-	-
TỔNG CỘNG		37.103.042.316	(455.376.582)	(21.788.526.387)	14.859.139.347

(*) Số lỗ tính thuế ước tính nêu trên theo tờ khai thuế của Tổng công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

38. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm công ty và các bên liên quan khác của Nhóm công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 như sau :

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G ("S.S.G")	Cổ đông
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng ("SONG HONG 1")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắc R'Tíh ("Dak R'Tih")	Công ty có chung quản lý chủ chốt
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

38. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong kỳ hiện hành và cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
S.S.G	Thuê văn phòng	2.830.117.500	2.830.117.500
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	370.297.794	357.042.079
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	5.010.189.374	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	244.435.547	73.422.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	1.399.181.270	3.308.127.756
S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
		2.342.553.770	4.251.500.256
Phải thu ngắn hạn khác			
IDICO-INCON	Cổ tức	1.500.000.000	1.500.000.000
SONG HONG 1	Cổ tức	1.463.684.880	1.463.684.880
TỔNG CỘNG		2.963.684.880	2.963.684.880
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	3.054.733.927	1.515.050.417
LAMA IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.277.080.676	1.377.080.676
		4.331.814.603	2.892.131.093
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	15.817.511	98.277.300
Phải trả ngắn hạn khác			
IDICO-INCON	Đặt cọc	50.000.000	50.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

38. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (bao gồm tiền lương và/hoặc các khoản thù lao khác) của các thành viên Hội đồng quản trị ("TV HĐQT"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng giám đốc ("TGD") trong kỳ như sau:

Cá nhân	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	712.000.000	560.000.000
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	1.148.925.000	1.034.050.000
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	923.650.000	780.300.000
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	667.500.000	525.000.000
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	133.500.000	105.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	395.000.000	363.200.000
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 01 tháng 9 năm 2025)	-	538.200.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 11 tháng 1 năm 2025)	-	46.581.818
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng	323.775.000	279.550.000
TỔNG CỘNG		4.304.350.000	4.231.881.818

39. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

Nhóm công ty hiện đang thuê tòa nhà văn phòng và tài sản khác theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Đến 1 năm	8.674.384.315	12.194.315.535
Từ 1 - 5 năm	5.285.301.945	4.790.187.205
Trên 5 năm	12.742.663.994	12.033.386.980
TỔNG CỘNG	26.702.350.254	29.017.889.720

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các Khu công nghiệp Hữu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Quê Võ II, Vinh Quang và Tân Phước 1, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 920 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

39. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306 tỷ VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Nhóm công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Nhóm công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

	VND							
	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	442.397.541.351	887.900.310.304	60.852.167.018	120.256.165.729	17.720.516.198	28.889.847.596	(72.491.907.775)	1.485.524.640.421
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(36.610.610.827)	(4.108.827.936)	(29.828.792.478)	-	-	(1.943.676.534)	72.491.907.775	-
Tổng doanh thu thuần	405.773.294.160	883.791.482.368	31.023.374.540	120.256.165.729	17.720.516.198	26.959.807.426	-	1.485.524.640.421
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	238.489.821.825	81.556.637.776	4.265.414.237	52.079.900.334	8.715.344.561	3.631.522.175	-	388.738.640.908
Chi phí không phân bổ								31.558.486.070
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(83.687.912.608)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								1.297.966.689
Lợi nhuận sau thuế TNDN								337.907.181.059
Ngày 31 tháng 3 năm 2026								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	10.313.760.350.421	2.097.138.917.184	261.095.427.879	1.068.877.424.621	1.823.327.099.702	107.238.377.755	-	15.671.437.597.562
Tài sản không phân bổ (*)								7.868.065.032.858
Tổng tài sản								23.539.502.630.420
Nợ phải trả bộ phận	11.698.477.643.410	936.334.716.930	204.349.177.564	960.998.265.024	611.045.282.643	278.559.373.034	-	14.689.764.458.605
Tổng nợ phải trả								14.689.764.458.605

(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

								VND	
	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>	
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025									
Doanh thu thuần bộ phận									
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	618.898.438.937	819.981.964.825	38.142.868.833	112.694.036.241	182.403.472.250	60.002.015.770	(38.638.500.726)	1.793.484.296.130	
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(30.172.476.825)	(4.289.219.286)	(390.528.459)	-	(240.000.000)	(3.546.276.156)	38.638.500.726	-	
Tổng doanh thu thuần	588.725.962.112	815.692.745.539	37.752.340.374	112.694.036.241	182.163.472.250	56.455.739.614	-	1.793.484.296.130	
Kết quả									
Lợi nhuận gộp	326.397.275.192	70.492.624.631	3.909.439.184	45.736.111.831	98.634.643.617	6.220.742.128		551.390.836.583	
Chi phí không phân bổ								(30.682.189.378)	
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(108.547.172.018)	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								4.823.069.417	
Lợi nhuận sau thuế TNDN								416.984.544.604	
Ngày 31 tháng 12 năm 2025									
Tài sản và nợ phải trả									
Tài sản bộ phận	9.955.961.126.599	2.124.079.640.604	186.663.385.986	1.097.889.162.864	2.166.437.579.274	81.620.691.113	-	15.612.651.586.440	
Tài sản không phân bổ (*)								7.588.839.093.083	
Tổng tài sản								23.201.490.679.523	
Nợ phải trả bộ phận	11.906.341.676.761	1.001.447.245.505	158.834.803.886	1.005.160.318.602	758.047.643.173	108.628.099.840	-	14.938.459.787.767	
Tổng nợ phải trả								14.938.459.787.767	

(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

41. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Phê duyệt ngày 28 tháng 4 năm 2026

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc