

Số/No: 354/TCT-BTC

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

**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM**  
**Independence - Freedom - Happiness**

TP. HCM, ngày 28 tháng 4 năm 2026  
HCM City, April 28<sup>th</sup>, 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 28<sup>th</sup>, 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 riêng 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 riêng	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 50

# 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 ("SKHĐT") (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 SKHĐT 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 riêng kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 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 riêng của Tổng công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng 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 Tổng 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng 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 riêng của Tổng 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 Tổng 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 riêng giữa niên độ kèm theo.

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng công ty vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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 riêng.

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 đề ngày 28 tháng 4 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được thông tin đầy đủ về 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.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc:   
  
Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2026



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG  
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
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>2.957.982.700.075</b>	<b>2.692.975.324.929</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>169.279.161.781</b>	<b>48.388.099.206</b>
111	1. Tiền		3.779.161.781	4.588.099.206
112	2. Các khoản tương đương tiền		165.500.000.000	43.800.000.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.161.171.062.046</b>	<b>2.218.322.530.905</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.161.171.062.046	2.218.322.530.905
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>607.104.942.018</b>	<b>404.000.665.167</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	389.094.136.306	370.080.476.075
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	27.054.078.707	23.881.427.847
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	238.517.341.057	69.118.958.347
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8, 9	(47.560.614.052)	(59.080.197.102)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>10.430.373.372</b>	<b>10.076.027.226</b>
141	1. Hàng tồn kho	10	10.430.373.372	10.076.027.226
<b>160</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>9.997.160.858</b>	<b>12.188.002.425</b>
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	16	2.369.041.767	2.233.648.831
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	7.602.590.491	7.602.590.491
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	25.528.600	2.351.763.103

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (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
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>12.114.457.660.068</b>	<b>12.060.215.482.961</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>12.608.974.920</b>	<b>12.608.974.920</b>
215	1. Phải thu dài hạn khác	8	12.608.974.920	12.608.974.920
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>1.114.879.637.410</b>	<b>1.129.279.113.514</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.065.316.457.079	1.079.376.891.540
222	Nguyên giá		1.730.134.122.395	1.728.842.557.850
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(664.817.665.316)	(649.465.666.310)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	49.563.180.331	49.902.221.974
228	Nguyên giá		61.542.914.880	61.542.914.880
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.979.734.549)	(11.640.692.906)
<b>240</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>1.605.746.306.949</b>	<b>1.618.268.647.661</b>
241	1. Nguyên giá		5.002.633.063.513	4.984.563.168.717
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.396.886.756.564)	(3.366.294.521.056)
<b>250</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.869.989.279.166</b>	<b>4.781.264.978.905</b>
252	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.869.989.279.166	4.781.264.978.905
<b>260</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>15</b>	<b>4.375.553.407.271</b>	<b>4.376.678.966.334</b>
261	1. Đầu tư vào công ty con		4.091.755.659.870	4.091.755.659.870
262	2. Đầu tư vào công ty liên kết		176.124.417.481	176.124.417.481
263	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		357.549.084.484	357.549.084.484
264	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(249.875.754.564)	(248.750.195.501)
<b>270</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>135.680.054.352</b>	<b>142.114.801.627</b>
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	16	12.965.742.355	13.425.317.623
272	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	114.881.896.743	120.850.321.856
273	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		7.832.415.254	7.839.162.148
<b>280</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>15.072.440.360.143</b>	<b>14.753.190.807.890</b>

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (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
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.386.896.611.962</b>	<b>9.381.880.439.651</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.315.276.016.680</b>	<b>4.199.927.628.609</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	63.929.356.421	89.454.577.975
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		4.159.736.743	5.083.514.744
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận		626.132.907	626.132.907
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	21.754.419.049	293.399.160.349
315	5. Phải trả người lao động		13.079.942.620	21.223.323.373
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	928.917.362.018	916.222.855.972
319	7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	20	684.253.720.841	192.272.925.430
320	8. Phải trả ngắn hạn khác	21	426.832.965.212	449.756.737.969
321	9. Vay ngắn hạn	22	2.163.646.466.459	2.222.061.467.480
323	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23	8.075.932.410	9.826.932.410
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>5.071.620.595.282</b>	<b>5.181.952.811.042</b>
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	20	3.914.841.909.447	3.941.356.308.246
338	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.962.000.000	1.962.000.000
339	3. Vay dài hạn	22	1.154.816.685.835	1.238.634.502.796
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>24.1</b>	<b>5.685.543.748.181</b>	<b>5.371.310.368.239</b>
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		41.722.046.647	41.722.046.647
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		511.865.381.008	511.865.381.008
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.336.968.090.526	1.022.734.710.584
420a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		1.022.734.710.584	9.052.894.231
420b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		314.233.379.942	1.013.681.816.353
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>15.072.440.360.143</b>	<b>14.753.190.807.890</b>

Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc  
TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Phê duyệt, Ngày 28 tháng 4 năm 2026



# Tổng công ty IDICO - CTCP

B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG  
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
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	220.949.853.768	525.993.176.810	220.949.853.768	525.993.176.810
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(85.108.641.356)	(226.331.198.569)	(85.108.641.356)	(226.331.198.569)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		135.841.212.412	299.661.978.241	135.841.212.412	299.661.978.241
21	4. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư		-	-	-	-
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	236.236.414.060	21.258.612.766	236.236.414.060	21.258.612.766
23	6. Chi phí tài chính	26	(43.658.209.939)	(27.751.546.222)	(43.658.209.939)	(27.751.546.222)
24	Trong đó: chi phí lãi vay		(42.287.788.584)	(29.311.763.279)	(42.287.788.584)	(29.311.763.279)
25	7. Chi phí bán hàng	28	(6.662.992.173)	(5.123.386.833)	(6.662.992.173)	(5.123.386.833)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(12.701.100.866)	(33.781.125.864)	(12.701.100.866)	(33.781.125.864)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		309.055.323.494	254.264.532.088	309.055.323.494	254.264.532.088
31	10. Thu nhập khác	30	32.099.477.587	268.832.448	32.099.477.587	268.832.448
32	11. Chi phí khác	30	(190.912.976)	(347.230.850)	(190.912.976)	(347.230.850)
40	12. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	31.908.564.611	(78.398.402)	31.908.564.611	(78.398.402)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		340.963.888.105	254.186.133.686	340.963.888.105	254.186.133.686
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(20.762.083.050)	(50.527.589.633)	(20.762.083.050)	(50.527.589.633)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(5.968.425.113)	1.657.854.310	(5.968.425.113)	1.657.854.310
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		314.233.379.942	205.316.398.363	314.233.379.942	205.316.398.363

Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Phê duyệt, Ngày 28 tháng 4 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG  
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
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>340.963.888.105</b>	<b>254.186.133.686</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao TSCĐ & BĐSĐT	29	46.254.264.211	139.447.425.292
03	Các khoản Dự phòng		(10.394.023.987)	2.177.685.131
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	25.2	-	(2.702)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	25.2	(236.236.414.060)	(21.258.610.064)
06	Chi phí lãi vay	26	42.287.788.584	29.311.763.279
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>182.875.502.853</b>	<b>403.864.394.622</b>
09	Tăng/Giảm các khoản phải thu		25.340.242.376	47.843.353.770
10	Tăng/Giảm hàng tồn kho		(347.599.252)	259.121.206
11	Tăng/Tăng các khoản phải trả		462.489.173.804	178.837.554.014
12	Tăng/Giảm chi phí chờ phân bổ		324.182.332	2.844.831.496
14	Tiền lãi vay đã trả		(41.038.217.856)	(20.119.496.782)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(295.602.623.657)	(352.243.101.304)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(1.751.000.000)	(5.950.000.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>332.289.660.600</b>	<b>255.336.657.022</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(151.625.637.445)	(122.531.716.496)
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(1.167.311.980.109)	(301.051.967.122)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng		1.226.900.000.000	108.051.967.122
27	Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức nhận được		22.871.837.511	30.396.329.242
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(69.165.780.043)</b>	<b>(285.135.387.254)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay	22	340.635.153.781	1.061.871.582.574
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(482.867.971.763)	(507.462.991.724)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	-	(8.341.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(142.232.817.982)	554.400.249.850
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		120.891.062.575	524.601.519.618
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		48.388.099.206	553.678.577.154
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.702
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	169.279.161.781	1.078.280.099.474

Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Phê duyệt, Ngày 28 tháng 4 năm 2026



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026

# 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 ("SKHĐT") (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 SKHĐT 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 Tổng công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 là 169 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 174 người).

## Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025 :17) như sau:

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	57,50%	57,50%
(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 RIÊNG (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)**

Vào ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17) như sau: (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
(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%	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 nghiệp vụ góp vốn này chưa hoàn thành.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và 15.1. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026 đề ngày 28 tháng 4 năm 2026.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng nên đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Nhóm Công ty.

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

Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 riêng 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 riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Tổng công ty là Nhật ký chung.

### 2.4 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Tổng công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Tổng công ty là VND.

### 2.6 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.

Tổng 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 năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

#### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 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 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 riêng 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.

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 riêng. 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 riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu ngắn hạn 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 Tổng công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào 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 riêng. 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 riêng.

#### 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 sẵn sàng vào 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 riêng 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 riêng.

#### 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 riêng 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 riêng.

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Tổng công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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").



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.6 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 Tổng 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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

*Trong trường hợp Tổng 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 riêng. 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 riêng 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 3.17 – Ghi nhận doanh thu, 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 riêng 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 - 45 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	1 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
TSCĐ khác	2 - 5 năm

#### 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 cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Tổng công ty bỏ ra để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành đầu tư phát triển hoặc cho thuê bất động sản đầu tư đó. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tổng 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 Tổng 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 đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	50 năm
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp cho thuê	35 - 48 năm
Nhà xưởng cho thuê	25 - 45 năm



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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* (tiếp theo)

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 3.17. 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 riêng 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 riêng 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 cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

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.

#### 3.10 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào các công ty con*

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Tổng công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Tổng công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

*Đầu tư vào công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Tổng công ty. Các khoản phân phối khác từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà doanh nghiệp không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào lợi nhuận sau thuế của hợp đồng BCC.

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

*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 trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

#### 3.11 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ dài hạn trên bảng báo cáo tình hình tài chính riêng và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.12 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 Tổng 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.

#### 3.13 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, không phụ thuộc vào việc Tổng công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Tổng công ty là VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Giao dịch làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tổng công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- Giao dịch làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tổng công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày 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 Tổng công ty thường xuyên có giao dịch tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 *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.

#### 3.16 *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 Tổng công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng 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 Tổng 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 riêng.

##### *Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Tổng 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 riêng 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 riêng.

#### 3.17 *Ghi nhận doanh thu*

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.17 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

*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 riêng theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

*Doanh thu cho thuê hạ tầng ghi nhận một lần*

Doanh thu toàn bộ hợp đồng được ghi nhận một lần khi bản chất giao dịch cho thấy toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng hạ tầng đã chuyển giao cho bên thuê, đồng thời thỏa mãn tất cả 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 quyền sử dụng 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; và 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 được đánh giá là không đáng kể;
- Doanh thu tương đối chắc chắn thể hiện qua việc thu được phần lớn tiền thuê và có cơ sở hợp lý để thu được phần còn lại; tỷ lệ đã thu đạt tối thiểu ngưỡng quy định theo chính sách bán hàng nội bộ đã được cấp có thẩm quyền 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 gắn liền với việc thực hiện hợp đồng. Trường hợp tỷ lệ thu tiền chưa đạt ngưỡng tối thiểu, doanh thu chưa được ghi nhận, và chờ cho đến khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện ghi nhận.

*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 được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

*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 Tổng công ty được xác lập.

#### 3.18 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 năm trước 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 riêng 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

Tổng công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tổng 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 Tổng công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 riêng.

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 Tổng 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.

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 năm tài chính 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 riêng 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.

Tổng công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng 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
- ▶ Tổng 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Các bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng 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 Tổng công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tiền mặt	214.014.694	92.071.712
Tiền gửi ngân hàng	3.565.147.087	4.496.027.494
Các khoản tương đương tiền (*)	165.500.000.000	43.800.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>169.279.161.781</b>	<b>48.388.099.206</b>

(\*) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và các khoản đầu tư tích lũy linh hoạt tại các công chứng khoán, có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng 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
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.006.223.623.945	2.014.811.643.836
Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii)	-	51.000.000.000
Lãi dự thu các khoản đầu tư	38.782.999.745	38.510.887.069
Cho vay bên liên quan (Thuyết minh số 32)	114.000.000.000	114.000.000.000
Lãi dự thu bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.164.438.356	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.161.171.062.046</b>	<b>2.218.322.530.905</b>

(i) Số 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.

(ii) Số cuối kỳ thể hiện các khoản đầu tư tích lũy linh hoạt có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại công ty chứng khoán và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

Một phần hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (Thuyết minh 22.1).



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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Phải thu từ các bên khác	384.527.962.955	366.912.963.898
Công ty Mua bán điện	144.061.235.943	156.116.640.025
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	25.793.934.199
Công ty cổ phần Top Tile	24.156.254.381	16.294.913.406
Các khách hàng khác	190.516.538.432	168.707.476.268
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.566.173.351	3.167.512.177
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>389.094.136.306</b>	<b>370.080.476.075</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(46.777.124.587)	(58.296.707.637)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>342.317.011.719</b>	<b>311.783.768.438</b>

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	58.296.707.637	53.920.974.300
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	4.718.830.418
Hoàn nhập trong kỳ	(11.519.583.050)	(980.927.418)
Số cuối kỳ	46.777.124.587	57.658.877.300

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

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Trả trước cho các bên khác	19.977.191.540	17.023.450.824
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh	7.508.026.952	4.637.702.801
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	2.079.185.180	3.086.789.394
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nghĩa Bình	-	2.522.400.845
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng thương mại Việt Pháp	4.324.219.297	-
Các bên khác	6.065.760.111	6.776.557.784
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	7.076.887.167	6.857.977.023
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.054.078.707</b>	<b>23.881.427.847</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
<b>Ngắn hạn</b>	<b>238.517.341.057</b>	<b>69.118.958.347</b>
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phòng mặt bằng tại dự án Hữu Thạnh	79.084.025.663	64.168.856.580
Đặt cọc	2.133.830.680	2.121.080.680
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	155.450.612.400	1.500.000.000
Tạm ứng nhân viên	182.120.257	245.348.710
Khác	1.666.752.057	1.083.672.377
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	<i>156.234.101.865</i>	<i>2.283.489.465</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>82.283.239.192</i>	<i>66.835.468.882</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>12.608.974.920</b>	<b>12.608.974.920</b>
Ký cược, ký quỹ	12.608.974.920	12.608.974.920
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>251.126.315.977</b>	<b>81.727.933.267</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(783.489.465)	(783.489.465)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>250.342.826.512</b>	<b>80.944.443.802</b>

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

	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	783.489.465	6.295.213.444
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Hoàn nhập trong kỳ	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>783.489.465</b>	<b>6.295.213.444</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>93.388.309.675</b>	<b>(46.777.124.587)</b>	<b>85.526.968.700</b>	<b>(58.296.707.637)</b>
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 II	15.934.570.013	(11.072.985.784)	15.934.570.013	(11.072.985.784)
Công ty TNHH Gạch men Nhà ý	11.826.943.031	(4.951.802.998)	11.826.943.031	(4.951.802.998)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Các khách hàng khác	9.857.695.640	(3.530.137.153)	9.857.695.640	(4.817.010.221)
<b>Phải thu khác</b>	<b>783.489.465</b>	<b>(783.489.465)</b>	<b>783.489.465</b>	<b>(783.489.465)</b>
IDICO - MCI	783.489.465	(783.489.465)	783.489.465	(783.489.465)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>94.171.799.140</b>	<b>(47.560.614.052)</b>	<b>86.310.458.165</b>	<b>(59.080.197.102)</b>

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Hàng hóa bất động sản	9.658.377.960	9.658.377.960
Hàng hóa khác	520.510.699	408.757.222
Chi phí dở dang	242.092.669	-
Nguyên liệu, vật liệu	8.892.044	8.892.044
Công cụ dụng cụ	500.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>10.430.373.372</b>	<b>10.076.027.226</b>



# Tổng công ty IDICO – CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.247.645.200.993	444.098.633.082	34.663.663.794	2.085.894.189	349.165.792	1.728.842.557.850
Mua mới	-	-	1.291.564.545	-	-	1.291.564.545
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>1.247.645.200.993</u>	<u>444.098.633.082</u>	<u>35.955.228.339</u>	<u>2.085.894.189</u>	<u>349.165.792</u>	<u>1.730.134.122.395</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	2.735.601.044	117.819.850.784	15.263.834.750	1.130.602.889	-	136.949.889.467
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	336.427.352.489	288.883.171.394	22.340.510.115	1.681.788.749	132.843.563	649.465.666.310
Khấu hao trong kỳ	10.273.256.493	4.390.390.152	626.668.140	44.225.928	17.458.293	15.351.999.006
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>346.700.608.982</u>	<u>293.273.561.546</u>	<u>22.967.178.255</u>	<u>1.726.014.677</u>	<u>150.301.856</u>	<u>664.817.665.316</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>911.217.848.504</u>	<u>155.215.461.688</u>	<u>12.323.153.679</u>	<u>404.105.440</u>	<u>216.322.229</u>	<u>1.079.376.891.540</u>
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>900.944.592.011</u>	<u>150.825.071.536</u>	<u>12.988.050.084</u>	<u>359.879.512</u>	<u>198.863.936</u>	<u>1.065.316.457.079</u>

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 1.040.421.292.739 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.054.527.661.270 VND) (Thuyết minh số 22.2).

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

VND

Quyền sử dụng đất

**Nguyên giá:**

Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>61.542.914.880</u>
-------------------------	-----------------------

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	11.640.692.906
---------------------------	----------------

Hao mòn trong kỳ	<u>339.041.643</u>
------------------	--------------------

Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>11.979.734.549</u>
--------------------------	-----------------------

**Giá trị còn lại:**

Ngày 31 tháng 12 năm 2025	<u>49.902.221.974</u>
---------------------------	-----------------------

Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>49.563.180.331</u>
--------------------------	-----------------------

Một phần 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 03 năm 2026 là 49.047.761.131 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 49.386.802.774 VND) (Thuyết minh số 22.2).



## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Nhà xưởng cho thuê	VND Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.395.839.274.102	1.481.851.180.840	106.872.713.775	4.984.563.168.717
Đầu tư xây dựng cơ bản dờ đang hoàn thành và cho thuê lại	15.690.993.448	2.378.901.348	-	18.069.894.796
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	3.411.530.267.550	1.484.230.082.188	106.872.713.775	5.002.633.063.513
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	2.341.558.929.999	1.019.821.467.170	4.914.123.887	3.366.294.521.056
Hao mòn trong kỳ	23.801.055.048	5.869.782.230	921.398.230	30.592.235.508
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	2.365.359.985.047	1.025.691.249.400	5.835.522.117	3.396.886.756.564
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.054.280.344.103	462.029.713.670	101.958.589.888	1.618.268.647.661
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	1.046.170.282.503	458.538.832.788	101.037.191.658	1.605.746.306.949

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 25.1 và 27*.

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 là 2.882.440.734.111 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 2.864.370.839.316 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 03 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	3.023.477.547.606	2.971.098.751.451
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	421.646.273.064	421.583.184.662
Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	238.732.953.064	229.260.745.670
Nhà xưởng – KCN Hựu Thạnh	36.506.977.874	31.028.330.383
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	9.551.282.528	3.237.288.323
Các công trình khác	11.621.641.121	8.883.652.817
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.869.989.279.166</b>	<b>4.781.264.978.905</b>

Một phần của 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 Hựu Thạnh, Khu công nghiệp Cầu Nghìn 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 22.1, 22.2).



## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	4.091.755.659.870	(95.183.353.624)	3.996.572.306.246	4.091.755.659.870	(94.039.106.705)	3.997.716.553.165
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	176.124.417.481	(150.712.000.000)	25.412.417.481	176.124.417.481	(150.712.000.000)	25.412.417.481
Hợp tác đầu tư với IDICO- LINCO	290.140.000.000	-	290.140.000.000	290.140.000.000	-	290.140.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	67.409.084.484	(3.980.400.940)	63.428.683.544	67.409.084.484	(3.999.088.796)	63.409.995.688
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.625.429.161.835</b>	<b>(249.875.754.564)</b>	<b>4.375.553.407.271</b>	<b>4.625.429.161.835</b>	<b>(248.750.195.501)</b>	<b>4.376.678.966.334</b>

#### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

	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
IDICO-URBIZ	100,00	1.200.000.000.000	-	100,00	1.200.000.000.000	-
IDICO-ITC	65,00	585.000.000.000	-	65,00	585.000.000.000	-
IDICO-INC	75,00	562.500.000.000	-	75,00	562.500.000.000	-
IDICO-IVC	99,99	549.945.000.000	-	99,99	549.945.000.000	-
IDICO-SHP	51,78	275.136.264.631	-	51,78	275.136.264.631	-
IDICO-IDI	57,50	181.437.568.176	-	57,50	181.437.568.176	-
UDICO	64,51	138.177.060.000	-	64,51	138.177.060.000	-
IDICO-INCO 10	99,18	103.648.011.208	(8.394.179.026)	99,18	103.648.011.208	(7.019.541.683)
IDICO-ISC	100,00	100.000.000.000	-	100,00	100.000.000.000	-
IDERGY	99,99	99.990.000.000	-	99,99	99.990.000.000	-
IDICO-QUE VO	54,94	58.589.200.000	-	54,94	58.589.200.000	-
IDICO-MCI	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)
IDICO-LINCO	51,00	55.409.106.453	-	51,00	55.409.106.453	-
IDICO-TCC	98,40	51.577.210.000	(28.472.407.690)	98,40	51.577.210.000	(28.702.798.114)
IDICO-IHC	99,98	39.990.000.000	-	99,98	39.990.000.000	-
IDICO-CONAC	51,00	32.039.472.494	-	51,00	32.039.472.494	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.091.755.659.870</b>	<b>(95.183.353.624)</b>		<b>4.091.755.659.870</b>	<b>(94.039.106.705)</b>

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

#### 15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	20,13	18.218.017.481	-	20,13	18.218.017.481	-
Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	44,00	7.194.400.000	-	44,00	7.194.400.000	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>176.124.417.481</b>	<b>(150.712.000.000)</b>		<b>176.124.417.481</b>	<b>(150.712.000.000)</b>

#### 15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng 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 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	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>67.409.084.484</b>	<b>(3.980.400.940)</b>		<b>67.409.084.484</b>	<b>(3.999.088.796)</b>



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

**16. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.369.041.767</b>	<b>2.233.648.831</b>
Chi phí duy tu, sửa chữa	1.221.814.407	1.146.235.383
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.147.227.360	854.788.483
Khác	-	232.624.965
<b>Dài hạn</b>	<b>12.965.742.355</b>	<b>13.425.317.623</b>
Chi phí hoa hồng	7.637.804.610	7.245.334.779
Chi phí sửa chữa lớn		
Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	1.942.620.369	2.259.442.605
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	1.609.777.674	2.063.328.701
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.775.539.702	1.857.211.538
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>15.334.784.122</b>	<b>15.658.966.454</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Phải trả các bên khác</b>	<b>41.237.406.031</b>	<b>57.774.153.201</b>
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	8.937.251.441	9.595.310.614
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech Việt Nam	6.379.069.885	8.169.036.620
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh	3.908.738.723	5.913.249.327
Các khách hàng khác	22.714.189.344	34.096.556.640
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	21.990.107.028	31.680.424.774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>63.929.356.421</b>	<b>89.454.577.975</b>

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 31 tháng 3 năm 2026
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	7.602.590.491	-	-	7.602.590.491
Khác	2.351.763.103	-	(2.326.234.503)	25.528.600
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.954.353.594</b>	<b>-</b>	<b>(2.326.234.503)</b>	<b>7.628.119.091</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	277.320.342.271	20.762.083.050	(295.602.623.657)	2.479.801.664
Thuế giá trị gia tăng	4.178.051.945	40.807.482.139	(27.938.477.259)	17.047.056.825
Thuế tài nguyên	5.134.591.319	6.310.139.682	(9.543.994.285)	1.900.736.716
Thuế thu nhập cá nhân	1.015.966.572	7.873.905.068	(8.882.071.180)	7.800.460
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.473.488	-	-	20.473.488
Khác	5.729.734.754	615.329.585	(6.046.514.443)	298.549.896
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>293.399.160.349</b>	<b>76.368.939.524</b>	<b>(348.013.680.824)</b>	<b>21.754.419.049</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2025
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	895.166.812.087	883.766.851.160
Chi phí lãi vay phải trả	17.905.740.396	16.659.179.987
Chi phí dự án	13.552.914.337	13.552.914.337
Khác	2.291.895.198	2.243.910.488
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>928.917.362.018</b>	<b>916.222.855.972</b>



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

**20. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>684.253.720.841</b>	<b>192.272.925.430</b>
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	160.516.314.963	80.388.617.985
- Khu Công nghiệp Hữu Thạnh	51.016.913.519	59.503.742.371
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	261.864.717.337	51.854.615.600
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	42.783.395.908	390.497.212
- Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	143.802.111.300	135.452.262
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	24.270.267.814	-
<b>Dài hạn</b>	<b>3.914.841.909.447</b>	<b>3.941.356.308.246</b>
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng 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 Hữu Thạnh	307.925.742.818	309.847.022.318
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.599.095.630.288</b>	<b>4.133.629.233.676</b>

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Ngắn hạn</b>	<b>426.832.965.212</b>	<b>449.756.737.969</b>
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn (i)	350.000.000.000	350.000.000.000
Nhận đặt cọc ngắn hạn (ii)	75.914.217.309	97.680.062.809
Khác	918.747.903	2.076.675.160
<b>Dài hạn</b>	<b>1.962.000.000</b>	<b>1.962.000.000</b>
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.962.000.000	1.962.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>428.794.965.212</b>	<b>451.718.737.969</b>

- (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.

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 31 tháng 3 năm 2026
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.222.061.467.480</b>	<b>340.635.153.781</b>	<b>(482.867.971.763)</b>	<b>83.817.816.961</b>	<b>2.163.646.466.459</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	2.017.203.729.360	340.635.153.781	(431.524.786.118)	-	1.926.314.097.023
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	204.857.738.120	-	(51.343.185.645)	83.817.816.961	237.332.369.436
<b>Dài hạn</b>	<b>1.238.634.502.796</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(83.817.816.961)</b>	<b>1.154.816.685.835</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	1.238.634.502.796	-	-	(83.817.816.961)	1.154.816.685.835
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.460.695.970.276</u></b>	<b><u>340.635.153.781</u></b>	<b><u>(482.867.971.763)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3.318.463.152.294</u></b>

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Mục đích phát hành</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5,14)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	680.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê.
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	493.265.574.046	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 đến ngày 28 tháng 8 năm 2026	5,1 - 5,75	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	400.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	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 TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hội sở	12.413.369.196	Từ ngày 1 tháng 4 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	4,5 - 5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Đại chúng TNHH Kasikornbank - CN TP.HCM	250.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	6,95	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân Định	90.635.153.781	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 26 tháng 9 năm 2026	5,7-7	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.926.314.097.023</u></b>				



## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
**22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng**

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

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>		<i>(Thuyết minh 11, 12, 14)</i>
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành</b>					
Khoản vay 1	347.603.382.431	Ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	7,7	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Hữu Thạnh	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 Hữu 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		
<b>Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang</b>					
Khoản vay 1	380.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 4 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	7,2	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	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	7,2		
<b>Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn</b>					
Khoản vay 1	246.119.264.061	Từ ngày 26 tháng 6 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2029	5,5 -7,9	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn	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 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.392.149.055.271</b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	237.332.369.436				
Vay dài hạn	1.154.816.685.835				

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	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>
Số đầu kỳ	9.826.932.410	22.862.532.974
Sử dụng trong kỳ	<u>(1.751.000.000)</u>	<u>(5.950.000.000)</u>
Số cuối kỳ	<u><b>8.075.932.410</b></u>	<u><b>16.912.532.974</b></u>

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

#### 24.1 Tình hình tăng (giảm) vốn chủ sở hữu

	VND				
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Kỳ trước</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	205.316.398.363	205.316.398.363
Tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền trong kỳ	-	-	-	(494.999.893.500)	(494.999.893.500)
Ngày 31 tháng 3 năm 2025	<u>3.299.999.290.000</u>	<u>41.722.046.647</u>	<u>511.865.381.008</u>	<u>709.358.232.594</u>	<u>4.562.944.950.249</u>
<b>Kỳ này</b>					
Ngày 31 tháng 12 năm 2025	3.794.988.230.000	41.722.046.647	511.865.381.008	1.022.734.710.584	5.371.310.368.239
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	314.233.379.942	314.233.379.942
Ngày 31 tháng 3 năm 2026	<u>3.794.988.230.000</u>	<u>41.722.046.647</u>	<u>511.865.381.008</u>	<u>1.336.968.090.526</u>	<u>5.685.543.748.181</u>



## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

#### 24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026			Ngày 31 tháng 12 năm 2025		
	VND	Cổ phiếu	%	VND	Cổ phiếu	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	853.875.000.000	85.387.500	22,50	853.875.000.000	85.387.500	22,50
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	452.654.950.000	45.265.495	11,93	452.654.950.000	45.265.495	11,93
Các cổ đông khác	2.488.458.280.000	248.845.828	65,57	2.488.458.280.000	248.845.828	65,57
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.794.988.230.000</b>	<b>379.498.823</b>	<b>100,00</b>	<b>3.794.988.230.000</b>	<b>379.498.823</b>	<b>100,00</b>

#### 24.3 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
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	-	494.999.893.500
Cổ tức đã trả trong kỳ	-	8.341.000

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**24.4 Cổ phiếu**

	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Số lượng Ngày 31 tháng 12 năm 2025
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>	379.498.823	379.498.823
Cổ phiếu đang lưu hành	379.498.823	379.498.823
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	379.498.823	379.498.823

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.

**25. DOANH THU**

**25.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
<b>Doanh thu thuần:</b>	<b>220.949.853.768</b>	<b>525.993.176.810</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận một lần (*)	55.853.145.600	364.321.405.330
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận phân bổ	60.851.496.745	57.868.159.229
Doanh thu kinh doanh điện	66.303.623.466	72.213.679.342
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	35.909.039.570	29.645.932.909
Doanh thu dịch vụ khác	2.032.548.387	1.944.000.000
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	216.632.042.079	521.684.579.890
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	4.317.811.689	4.308.596.920

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

**25. DOANH THU** (tiếp theo)

**25.1 Doanh thu thuần 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 phần lớn thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.17*.

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:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	55.853.145.600	313.078.170	364.321.405.330	1.787.922.144
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	24.234.776.961	135.845.162	164.916.969.285	799.531.426
Lợi nhuận gộp	31.618.368.639	177.233.008	199.404.436.045	988.390.718

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2026	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025
Cổ tức nhận được	192.855.612.400	-
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	43.380.801.660	21.258.610.064
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	2.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>236.236.414.060</b>	<b>21.258.612.766</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	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 lãi vay	42.287.788.584	29.311.763.279
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	1.125.559.063	(1.560.217.869)
Lỗ chênh lệch tỷ giá	-	812
Khác	244.862.292	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>43.658.209.939</b>	<b>27.751.546.222</b>



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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	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
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng khu công nghiệp	38.519.749.148	179.718.685.666
Giá vốn kinh doanh điện	28.584.383.009	33.951.212.926
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	17.458.599.133	12.114.549.275
Khác	545.910.066	546.750.702
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>85.108.641.356</b>	<b>226.331.198.569</b>

**28. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	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
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>6.662.992.173</b>	<b>5.123.386.833</b>
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.071.465.262	3.124.115.437
Chi phí nhân viên quản lý	3.689.475.758	1.794.962.274
Khác	1.902.051.153	204.309.122
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>12.701.100.866</b>	<b>33.781.125.864</b>
Chi phí nhân viên quản lý	16.804.229.980	13.293.827.527
Chi phí dịch vụ mua ngoài	471.985.439	3.557.758.281
Chi phí dự phòng	(11.519.583.050)	3.737.903.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	289.980.420	239.580.297
Khác	6.654.488.077	12.952.056.759
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>19.364.093.039</b>	<b>38.904.512.697</b>

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

	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 khấu hao và hao mòn	46.254.264.211	139.447.425.292
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.892.477.338	10.955.316.589
Chi phí nhân công	24.613.395.738	18.146.249.122
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	335.248.155	224.201.946
Chi phí dự phòng	(11.519.583.050)	-
Chi phí khác bằng tiền	17.896.932.003	28.703.446.355
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>104.472.734.395</b>	<b>197.476.639.304</b>

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

**30. LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC**

	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
<b>Thu nhập khác</b>	<b>32.099.477.587</b>	<b>268.832.448</b>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	32.043.850.784	268.832.157
Khác	55.626.803	291
<b>Chi phí khác</b>	<b>190.912.976</b>	<b>347.230.850</b>
Phạt vi phạm hành chính	190.912.976	128.000.000
Khác	-	219.230.850
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>31.908.564.611</b>	<b>(78.398.402)</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Tổng công ty 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 áp dụng thuế suất phổ thông là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**31.1 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	20.762.083.050	50.527.589.633
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	5.968.425.113	(1.657.854.310)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>26.730.508.163</b>	<b>48.869.735.323</b>

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng 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
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>340.963.888.105</b>	<b>254.186.133.686</b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	68.192.777.621	50.837.226.737
Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):		
Chi phí không được trừ	529.973.552	527.602.273
Thu nhập cổ tức	(38.571.122.480)	-
Thuế TNDN được miễn, giảm	(3.534.612.702)	(2.495.093.686)
Truy thu các năm trước	113.492.172	-
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>26.730.508.163</b>	<b>48.869.735.323</b>

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 năm 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 Tổng công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**31.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Tổng công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	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
Chi phí trích trước	114.881.896.743	120.850.321.856	(5.968.425.113)	1.657.854.310
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b>114.881.896.743</b>	<b>120.850.321.856</b>	<b>(5.968.425.113)</b>	<b>1.657.854.310</b>
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại thuần</b>			<b>(5.968.425.113)</b>	<b>1.657.854.310</b>



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

### 32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO ("IDICO-URBIZ")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO ("IDICO-ISC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDERGY ("IDICO-IDERGY")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Công ty con
Công ty Cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port")	Công ty con
Công ty Cổ phần Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty cổ phần Tư vấn Đầu Tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt ("Bách Việt")	Cổ đông lớn
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 RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tổng công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

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
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp Lãi cho vay	27.056.516.291 2.164.438.356	- 2.157.534.247
IDICO-ISC	Mua dịch vụ KCN Mua dịch vụ xây lắp Doanh thu dịch vụ Phân phối lợi nhuận	15.499.094.003 - 4.149.999.999 44.363.578.207	10.439.786.123 21.356.827 4.150.000.000 -
IDICO-CONAC	Cổ tức được chia	15.606.000.000	-
IDICO-SHP	Cổ tức được chia	23.299.000.000	-
IDICO-ITC	Lãi vay Trả gốc vay	- -	6.258.391.781 7.600.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	2.830.117.500	2.830.117.500
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	733.065.614	242.467.031
IDICO-URBIZ	Phân phối lợi nhuận	109.587.034.193	-
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	2.772.276.187	390.528.459
UDICO	Doanh thu dịch vụ KCN Doanh thu BĐS KCN Mua điện	45.747.840 122.063.850 -	40.660.290 117.936.630 160.525.830

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

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 31 tháng 3 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
UDICO	Dịch vụ khác	1.173.353	-
IDICO-ISC	Dịch vụ khác	4.564.999.998	3.167.512.177
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>4.566.173.351</u></b>	<b><u>3.167.512.177</u></b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	4.767.749.998	4.767.749.998
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	815.409.629	815.409.629
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	412.265.758	193.355.614
IDICO-MCI	Dịch vụ khác	138.089.282	138.089.282
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>7.076.887.167</u></b>	<b><u>6.857.977.023</u></b>
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>			
IDICO-LINCO (i)	Vay	114.000.000.000	114.000.000.000
IDICO- LINCO	Lãi	2.164.438.356	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>116.164.438.356</u></b>	<b><u>114.000.000.000</u></b>

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7%/năm, đáo hạn đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN** (tiếp theo)

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 3 năm 2026</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2025</i>
<b><i>Phải thu khác ngắn hạn</i></b>			
IDICO-INCON	Cổ tức	1.500.000.000	1.500.000.000
IDICO-ISC	Lợi nhuận phân phối	44.363.578.207	-
IDICO-URBIZ	Lợi nhuận phân phối	109.587.034.193	
IDICO-MCI	Lãi cho vay	783.489.465	783.489.465
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>156.234.101.865</u></b>	<b><u>2.283.489.465</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
IDICO-ISC	Dịch vụ KCN	8.126.463.967	13.799.986.625
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	6.478.404.751	7.529.784.799
IDICO- INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	3.829.253.403	6.186.542.062
IDICO-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	1.881.115.303	1.881.115.303
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	1.609.025.638	1.477.250.417
IDICO-UDICO	Mua điện và dịch vụ xây lắp	65.843.966	805.745.568
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>21.990.107.028</u></b>	<b><u>31.680.424.774</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày  
**32. 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 ("HĐQT"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng giám đốc trong kỳ 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
Cá nhân	Chức vụ		
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
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng	323.775.000	279.550.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>4.304.350.000</b>	<b>3.647.100.000</b>

**33. CÁC CAM KẾT**

**Các cam kết thuê hoạt động**

Tổng công ty hiện đang thuê văn phòng 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	6.226.258.500	9.339.387.750
Từ 1 đến 5 năm	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.226.258.500</b>	<b>9.339.387.750</b>

**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 2, Phú Mỹ 2 mở rộng với tổng giá trị 735,5 tỷ VND.

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

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

Tổng 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 Tổng công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tổng công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng 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.

Tổng công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp, 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 hoạt động 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 riêng.

Tổng công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty như sau:

	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Tổng hợp</i>
<b>Quý 1/2026</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	148.336.781.143	66.303.623.466	-	2.032.548.387	216.672.952.996
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	4.276.900.772	-	-	-	4.276.900.772
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>152.613.681.915</b>	<b>66.303.623.466</b>	<b>-</b>	<b>2.032.548.387</b>	<b>220.949.853.768</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận gộp	96.635.333.634	37.719.240.457	-	1.486.638.321	135.841.212.412
Chi phí không phân bổ					205.122.675.693
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(20.762.083.050)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(5.968.425.113)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					314.233.379.942
<b>Số dư tại 31.03.2026</b>					
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>					
Tài sản bộ phận	7.214.329.622.738	1.102.309.814.658	49.797.291.649	-	8.366.436.729.045
Tài sản không phân bổ (*)					6.706.003.631.098
<b>Tổng tài sản</b>					<b>15.072.440.360.143</b>
Nợ phải trả bộ phận	8.706.349.444.733	678.385.167.229	-	2.162.000.000	9.386.896.611.962



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

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

Tổng công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty như sau (tiếp theo):

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	Hoạt động kinh doanh điện	Hoạt động kinh doanh bất đồng sản	Các hoạt động còn lại	Tổng hợp
<b>Quý 1/2025</b>					
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	447.776.974.548	72.213.679.342	-	1.693.926.000	521.684.579.890
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	4.058.522.920	-	-	250.074.000	4.308.596.920
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>451.835.497.468</b>	<b>72.213.679.342</b>	<b>-</b>	<b>1.944.000.000</b>	<b>525.993.176.810</b>
<b>Kết quả</b>					
Lợi nhuận gộp	260.002.262.527	38.262.466.416	-	1.397.249.298	299.661.978.241
Chi phí không phân bổ					(45.475.844.555)
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(50.527.589.633)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					1.657.854.310
Lợi nhuận sau thuế TNDN					205.316.398.363
<b>Số dư tại 31.12.2025</b>					
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>					
Tài sản bộ phận	7.271.650.745.435	1.117.004.060.630	49.797.292.449	-	8.438.452.098.514
Tài sản không phân bổ (*)					6.314.738.709.376
<b>Tổng tài sản</b>					<b>14.753.190.807.890</b>
Nợ phải trả bộ phận	8.666.325.888.530	715.554.551.121	-	-	9.381.880.439.651

**35. 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 riêng của Tổng công ty.

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

Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc