

**TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP**  
**IDICO CORPORATION - JSC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

Số/No: 421/TCT-BTC

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 04 năm 2025  
HCM City, April 28<sup>th</sup>, 2025

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 2025 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, 2025 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh/151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, 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 2025/*Financial statements for Quarter 1, 2025:*

☒ 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 28/04/2025 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>, 2025 on the company website at: <http://www.idico.com.vn>, article "Investor Relations".*

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



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

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

**Nơi nhận/Recipients:** 

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

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



**NGUYỄN VIỆT TUẤN**



## **Tổng công ty IDICO – CTCP**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 1 năm 2025



# Tổng công ty IDICO - CTCP

## MỤC LỤC

|                                                     | <i>Trang</i> |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Thông tin chung                                     | 1            |
| Báo cáo của Ban Tổng giám đốc                       | 2            |
| Bảng cân đối kế toán hợp nhất                       | 3 - 6        |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất       | 7            |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất                 | 8 - 9        |
| Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ | 10 - 57      |

# 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") 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 một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và 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     | miễn nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2025 |
| Ông Nguyễn Hồng Hải  | Phó Tổng giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Văn Minh  | Phó Tổng giám đốc |                                     |
| Ông Phan Văn Chính   | Phó Tổng giám đốc |                                     |
| Ông Nguyễn Việt Tuấn | Phó Tổng giám đốc |                                     |

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

# Tổng công ty IDICO - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025.

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

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

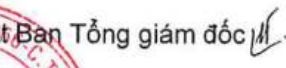
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 3 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc 



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>8.117.308.377.501</b> | <b>7.422.054.970.282</b>  |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>2.292.800.235.520</b> | <b>2.188.037.806.317</b>  |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 374.626.349.767          | 86.290.145.897            |
| 112        | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 1.918.173.885.753        | 2.101.747.660.420         |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>2.908.284.765.037</b> | <b>2.264.464.142.726</b>  |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 5           | 2.908.284.765.037        | 2.264.464.142.726         |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1.530.965.913.962</b> | <b>1.514.787.301.737</b>  |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 6           | 756.891.384.388          | 759.511.368.632           |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 7           | 99.639.898.583           | 86.007.721.342            |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 8           | 310.000.000.000          | 310.000.000.000           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 9           | 455.318.521.837          | 446.473.687.109           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        | 10          | (90.940.890.846)         | (87.262.475.346)          |
| 139        | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 57.000.000               | 57.000.000                |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11</b>   | <b>1.352.143.659.083</b> | <b>1.400.599.698.351</b>  |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 1.353.968.295.441        | 1.402.424.334.709         |
| 149        | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            |             | (1.824.636.358)          | (1.824.636.358)           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>33.113.803.899</b>    | <b>54.166.021.151</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 18          | 13.995.100.990           | 26.935.920.198            |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   | 19          | 15.342.463.023           | 20.563.711.020            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 19          | 3.776.239.886            | 6.666.389.933             |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | TÀI SẢN                                         | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|-------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                       |             | <b>11.293.159.720.202</b> | <b>11.378.105.535.422</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Phải thu dài hạn</b>                      |             | <b>109.640.249.452</b>    | <b>103.355.037.772</b>    |
| 211        | 1. Phải thu dài hạn của khách hàng              | 6           | 7.871.187.657             | 7.871.187.657             |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                        | 9           | 101.769.061.795           | 95.483.850.115            |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                      |             | <b>3.077.279.920.064</b>  | <b>3.069.400.629.177</b>  |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 12          | 2.965.432.208.862         | 2.957.150.322.033         |
| 222        | Nguyên giá                                      |             | 6.505.131.065.890         | 6.433.037.169.590         |
| 223        | Giá trị khấu hao lũy kế                         |             | (3.539.698.857.028)       | (3.475.886.847.557)       |
| 227        | 2. Tài sản cố định vô hình                      | 13          | 111.847.711.202           | 112.250.307.144           |
| 228        | Nguyên giá                                      |             | 129.132.966.721           | 129.132.966.721           |
| 229        | Giá trị hao mòn lũy kế                          |             | (17.285.255.519)          | (16.882.659.577)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>14</b>   | <b>2.480.416.346.024</b>  | <b>2.539.006.371.956</b>  |
| 231        | 1. Nguyên giá                                   |             | 6.560.629.389.158         | 6.485.887.917.037         |
| 232        | 2. Giá trị khấu hao lũy kế                      |             | (4.080.213.043.134)       | (3.946.881.545.081)       |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              |             | <b>4.961.232.611.476</b>  | <b>4.958.749.980.295</b>  |
| 241        | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 15          | 340.003.483.307           | 339.348.514.686           |
| 242        | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang              | 16          | 4.621.229.128.169         | 4.619.401.465.609         |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>              |             | <b>218.600.849.562</b>    | <b>228.199.535.024</b>    |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên kết                  | 17.1        | 26.158.201.274            | 25.797.718.702            |
| 253        | 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 17.2        | 119.271.925.084           | 119.271.925.084           |
| 254        | 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 17.2        | (6.829.276.796)           | (6.870.108.762)           |
| 255        | 4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 5           | 80.000.000.000            | 90.000.000.000            |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 |             | <b>445.989.743.624</b>    | <b>479.393.981.198</b>    |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 18          | 220.850.278.441           | 221.150.579.280           |
| 262        | 2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại               | 38.3        | 184.519.644.193           | 180.000.451.957           |
| 263        | 3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn   |             | 12.064.195.436            | 12.067.545.436            |
| 268        | 4. Tài sản dài hạn khác                         |             | -                         | 34.096.120.971            |
| 269        | 5. Lợi thế thương mại                           | 21          | 28.555.625.554            | 32.079.283.554            |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        |             | <b>19.410.468.097.703</b> | <b>18.800.160.505.704</b> |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                              | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|----------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                  |             | <b>12.280.835.294.709</b> | <b>11.592.512.353.814</b> |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                  |             | <b>5.348.738.935.759</b>  | <b>4.533.347.675.294</b>  |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn         | 22          | 279.316.122.524           | 301.583.391.292           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước            | 23          | 173.771.591.028           | 307.062.074.693           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 19          | 132.069.975.613           | 505.747.844.552           |
| 314        | 4. Phải trả người lao động             |             | 24.572.794.608            | 45.041.566.746            |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn           | 24          | 981.635.731.446           | 844.642.956.129           |
| 318        | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn   | 25          | 1.406.286.538.672         | 1.144.345.071.562         |
| 319        | 7. Phải trả ngắn hạn khác              | 26          | 797.573.685.307           | 203.883.839.481           |
| 320        | 8. Vay ngắn hạn                        | 28          | 1.527.707.467.080         | 1.143.722.863.604         |
| 321        | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn          | 27          | 1.893.877.983             | 2.186.940.523             |
| 322        | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi          | 29          | 23.911.151.498            | 35.131.126.712            |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                  |             | <b>6.932.096.358.950</b>  | <b>7.059.164.678.520</b>  |
| 336        | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn    | 25          | 4.555.673.615.483         | 4.599.772.152.061         |
| 337        | 2. Phải trả dài hạn khác               | 26          | 25.178.436.023            | 22.741.467.904            |
| 338        | 3. Vay dài hạn                         | 28          | 1.885.333.795.840         | 1.992.308.669.770         |
| 341        | 4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả     | 38.3        | 55.238.750.036            | 55.542.627.217            |
| 342        | 5. Dự phòng phải trả dài hạn           | 27          | 410.671.761.568           | 388.799.761.568           |



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                             | Thuyết minh | Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|------------|-------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                              |             | <b>7.129.632.802.994</b>  | <b>7.207.648.151.890</b>  |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                              | <b>30.1</b> | <b>7.129.632.802.994</b>  | <b>7.207.648.151.890</b>  |
| 411        | 1. Vốn cổ phần                                        |             | 3.299.999.290.000         | 3.299.999.290.000         |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết              |             | 3.299.999.290.000         | 3.299.999.290.000         |
| 412        | 2. Thặng dư vốn cổ phần                               |             | 44.477.461.497            | 44.477.461.497            |
| 414        | 3. Vốn khác của chủ sở hữu                            |             | 122.676.882.784           | 122.676.882.784           |
| 416        | 4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                    |             | (43.500.578.195)          | (43.500.578.195)          |
| 418        | 5. Quỹ đầu tư phát triển                              |             | 714.448.874.011           | 714.448.874.011           |
| 421        | 6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối                  |             | 1.326.003.016.864         | 1.477.723.999.737         |
| 421a       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước |             | 982.724.106.237           | 141.668.742.080           |
| 421b       | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này            |             | 343.278.910.627           | 1.336.055.257.657         |
| 429        | 7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát                    | 31          | 1.665.527.856.033         | 1.591.822.222.056         |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                            |             | <b>19.410.468.097.703</b> | <b>18.800.160.505.704</b> |

*Nguyễn Thị Kim Phụng*

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

*Trần Ngọc Sang*

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



*Nguyễn Việt Tuấn*  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

Tổng công ty IDICO - CTP

B02-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

|       |                                                    | Thuyết minh |  | Quý 1 năm 2025      | Quý 1 năm 2024      | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|--|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Mã số | CHỈ TIÊU                                           |             |  |                     |                     |                                                  |                                                  |
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 32.1        |  | 1.793.484.296.130   | 2.467.056.536.161   | 1.793.484.296.130                                | 2.467.056.536.161                                |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 32.1        |  | -                   | -                   | -                                                | -                                                |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 32.1        |  | 1.793.484.296.130   | 2.467.056.536.161   | 1.793.484.296.130                                | 2.467.056.536.161                                |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp            | 34, 36      |  | (1.242.093.459.547) | (1.368.769.156.854) | (1.242.093.459.547)                              | (1.368.769.156.854)                              |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             |  | 551.390.836.583     | 1.098.287.379.307   | 551.390.836.583                                  | 1.098.287.379.307                                |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 32.2        |  | 65.100.177.990      | 30.956.011.616      | 65.100.177.990                                   | 30.956.011.616                                   |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 33          |  | (39.020.337.473)    | (34.736.078.687)    | (39.020.337.473)                                 | (34.736.078.687)                                 |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             |  | (36.064.081.688)    | (34.575.846.071)    | (36.064.081.688)                                 | (34.575.846.071)                                 |
| 24    | 8. Phần lãi trong công ty liên kết                 | 17.1        |  | 360.482.572         | 80.805.520          | 360.482.572                                      | 80.805.520                                       |
| 25    | 9. Chi phí bán hàng                                | 35, 36      |  | (28.332.542.856)    | (41.894.251.738)    | (28.332.542.856)                                 | (41.894.251.738)                                 |
| 26    | 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                   | 35, 36      |  | (73.940.266.707)    | (51.089.217.428)    | (73.940.266.707)                                 | (51.089.217.428)                                 |
| 30    | 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             |  | 475.558.350.109     | 1.001.604.648.590   | 475.558.350.109                                  | 1.001.604.648.590                                |
| 31    | 12. Thu nhập khác                                  | 37          |  | 48.854.110.556      | 1.822.336.145       | 48.854.110.556                                   | 1.822.336.145                                    |
| 32    | 13. Chi phí khác                                   | 37          |  | (3.703.813.460)     | (4.092.556.626)     | (3.703.813.460)                                  | (4.092.556.626)                                  |
| 40    | 14. Lợi nhuận (lỗ) khác                            | 37          |  | 45.150.297.096      | (2.270.220.481)     | 45.150.297.096                                   | (2.270.220.481)                                  |
| 50    | 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             |  | 520.708.647.205     | 999.334.428.109     | 520.708.647.205                                  | 999.334.428.109                                  |
| 51    | 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | 38.1        |  | (108.547.172.018)   | (211.205.688.538)   | (108.547.172.018)                                | (211.205.688.538)                                |
| 52    | 17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                    | 38.3        |  | 4.823.069.417       | 9.045.683.826       | 4.823.069.417                                    | 9.045.683.826                                    |
| 60    | 18. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        |             |  | 416.984.544.604     | 797.174.423.397     | 416.984.544.604                                  | 797.174.423.397                                  |
| 61    | 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ              |             |  | 343.278.910.627     | 695.138.495.107     | 343.278.910.627                                  | 695.138.495.107                                  |
| 62    | 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 31          |  | 73.705.633.977      | 102.035.928.290     | 73.705.633.977                                   | 102.035.928.290                                  |
| 70    | 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 30.5        |  | 1.040               | 2.095               | 1.040                                            | 2.095                                            |
| 71    | 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                     | 30.5        |  | 1.040               | 2.095               | 1.040                                            | 2.095                                            |

Đuyệt

Nguyễn Thị Kim Phụng

Người lập

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

nguy

Trần Ngọc Sang

Kế toán trưởng

CÔNG TY IDICO

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VIỆT TUẤN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

CHỖ

NGUYỄN VIỆT TUẤN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

7



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số     | CHỈ TIÊU                                                                             | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                                    |             |                                                  |                                                  |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                             |             | <b>520.708.647.205</b>                           | <b>999.334.428.109</b>                           |
|           | <i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>                                                     |             |                                                  |                                                  |
| 02        | Khấu hao và hao mòn                                                                  | 36          | 200.802.922.122                                  | 349.305.895.388                                  |
| 03        | Dự phòng                                                                             |             | 25.216.520.994                                   | 26.669.982.361                                   |
| 04        | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ |             | (2.753.952)                                      | (147.356.077)                                    |
| 05        | Lãi từ hoạt động đầu tư                                                              |             | (65.455.616.950)                                 | (30.834.374.459)                                 |
| 06        | Chi phí lãi vay                                                                      | 33          | 36.064.081.688                                   | 34.575.846.071                                   |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                 |             | <b>717.333.801.107</b>                           | <b>1.378.904.421.393</b>                         |
| 09        | Giảm các khoản phải thu                                                              |             | (7.976.021.823)                                  | 171.988.811.607                                  |
| 10        | Tăng hàng tồn kho                                                                    |             | 53.665.699.085                                   | (235.099.475.923)                                |
| 11        | Tăng các khoản phải trả                                                              |             | 351.924.839.324                                  | 5.660.821.117                                    |
| 12        | Giảm chi phí trả trước                                                               |             | 13.241.120.047                                   | 35.407.326.378                                   |
| 14        | Tiền lãi vay đã trả                                                                  |             | (29.959.188.731)                                 | (29.593.871.219)                                 |
| 15        | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                    | 19          | (493.815.943.076)                                | (367.524.847.027)                                |
| 17        | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                               | 29          | (11.219.975.214)                                 | (8.430.875.512)                                  |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                 |             | <b>593.194.330.719</b>                           | <b>951.312.310.814</b>                           |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                                       |             |                                                  |                                                  |
| 21        | Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư                  |             | (162.762.056.703)                                | (206.983.772.973)                                |
| 23        | Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay                                          |             | (1.016.791.804.474)                              | (281.997.440.954)                                |
| 24        | Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn                                                           |             | 383.051.967.122                                  | 301.113.400.000                                  |
| 27        | Tiền thu lãi tiền gửi                                                                |             | 51.363.199.041                                   | 33.119.587.864                                   |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>                            |             | <b>(745.138.695.014)</b>                         | <b>(154.748.226.063)</b>                         |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                                   |             |                                                  |                                                  |
| 33        | Tiền thu từ đi vay                                                                   | 28          | 1.611.107.515.428                                | 309.339.563.797                                  |
| 34        | Tiền trả nợ gốc vay                                                                  | 28          | (1.334.097.785.882)                              | (792.653.383.997)                                |
| 36        | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu                                                         |             | (20.305.690.000)                                 | (538.942.833.000)                                |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>                         |             | <b>256.704.039.546</b>                           | <b>(1.022.256.653.200)</b>                       |



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU                                                | Thuyết minh | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
|-------|---------------------------------------------------------|-------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 50    | Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ      |             | 104.759.675.251                                  | (225.692.568.449)                                |
| 60    | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                         |             | 2.188.037.806.317                                | 1.333.592.588.129                                |
| 61    | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ |             | 2.753.952                                        | 147.356.077                                      |
| 70    | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ                        | 4           | 2.292.800.235.520                                | 1.108.047.375.757                                |



Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập



Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

## 1. THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") 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 một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 1.106 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.104 người).

### Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty:

| Tên công ty con                                                                 | Trụ sở                | Ngành nghề kinh doanh                     | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ sở hữu |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|------------------|--------------|
| (1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")                              | Tỉnh Tiền Giang       | 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 Bình Phước       | Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch     | 51,78%           | 51,78%       |
| (6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")               | Thành phố Hồ Chí Minh | BOT giao thông, xây lắp                   | 61,78%           | 59,68%       |
| (7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")             | Tỉnh Đồng Nai         | Kinh doanh điện và xây lắp                | 66,93%           | 66,93%       |

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty: (tiếp theo)

| Tên công ty con                                                                                | Trụ sở                 | Ngành nghề kinh doanh                      | Tỷ lệ biểu quyết | Tỷ lệ sở hữu |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------|------------------|--------------|
| (8) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")                               | Tỉnh Đồng Nai          | Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN  | 100,00%          | 100,00%      |
| (9) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")                                                          | Thành phố Hồ Chí Minh  | Sản xuất, phân phối điện, xây lắp          | 99,99%           | 99,99%       |
| (10) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quê 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 Long An           | 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")                             | Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu | 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")                             | Tỉnh Cần Thơ           | Xây lắp                                    | 97,78%           | 97,78%       |
| (15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")                          | Tỉnh Thái Bình         | Xây lắp                                    | 98,40%           | 98,40%       |
| (16) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")                                       | Thành phố Hồ Chí Minh  | Tư vấn đầu tư xây dựng                     | 70,40%           | 70,40%       |
| (17) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")                                                | Tỉnh Hà Nam            | Kinh doanh BĐS                             | 79,98%           | 79,98%       |



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

## **2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

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

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

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

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

### **2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

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

### **2.3 Kỳ kế toán năm**

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

### **2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

### **2.5 Cơ sở hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính của Tổng công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025.

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

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

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 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 bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

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

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

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

##### Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 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 Nhóm công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê*

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Nhóm 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, Nhóm công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 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 3.20 – Ghi nhận doanh thu. Khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

#### 3.9 *Chi phí xây dựng dở dang*

Chi phí xây dựng 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 *Chi phí đi vay*

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Nhóm công ty và được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

#### 3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

#### 3.12 *Các khoản đầu tư*

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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



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

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

#### 3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

##### *Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)*

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

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

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

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

##### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 hợp nhất và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

#### 3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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



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

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

#### 3.13 *Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại* (tiếp theo)

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

#### 3.14 *Các khoản phải trả và chi phí trích trước*

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

#### 3.15 *Các khoản dự phòng*

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

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

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

#### 3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm 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 giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch.

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



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

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

#### 3.17 *Trái phiếu thường*

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

#### 3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

##### *Cổ phiếu phổ thông*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

##### *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

##### *Cổ tức*

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

#### 3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

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

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

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

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

##### *Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Hợp đồng xây dựng*

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

##### *Doanh thu bán điện*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

##### *Tiền lãi*

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

##### *Cổ tức*

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



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

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp cho năm hiện hành và các 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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.



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

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

#### 3.21 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế,

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Nhóm công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.22 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

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

#### 3.23 Các bên liên quan

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

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

|                                | VND                         |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Tiền mặt                       | 15.033.194.130              | 7.073.187.323                |
| Tiền gửi ngân hàng             | 359.593.155.637             | 79.116.958.574               |
| Tiền đang chuyển               | -                           | 100.000.000                  |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 1.918.173.885.753           | 2.101.747.660.420            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.292.800.235.520</b>    | <b>2.188.037.806.317</b>     |

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



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

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

|                                | VND                         |                              |
|--------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                | <b>2.908.284.765.037</b>    | <b>2.264.464.142.726</b>     |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i)         | 2.713.084.765.037           | 2.079.264.142.726            |
| Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii) | 175.200.000.000             | 175.200.000.000              |
| Trái phiếu (iii)               | 20.000.000.000              | 10.000.000.000               |
| <b>Dài hạn</b>                 | <b>80.000.000.000</b>       | <b>90.000.000.000</b>        |
| Trái phiếu (iii)               | 80.000.000.000              | 90.000.000.000               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>2.988.284.765.037</b>    | <b>2.354.464.142.726</b>     |

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 28.1).
- (ii) Số dư 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.
- (iii) Số dư cuối kỳ trình bày giá trị khoản đầu tư vào (1) 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và (2) 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn từ ngày 27 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

|                                                  | VND                         |                              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>756.891.384.388</b>      | <b>759.511.368.632</b>       |
| Phải thu từ các bên khác                         | 755.938.275.441             | 759.437.068.648              |
| Công ty Mua bán điện                             | 131.950.245.522             | 203.627.815.595              |
| Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh                     | 25.793.934.199              | 25.793.934.199               |
| Các khách hàng khác                              | 598.194.095.720             | 530.015.318.854              |
| Phải thu từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 39) | 953.108.947                 | 74.299.984                   |
| <b>Dài hạn</b>                                   | <b>7.871.187.657</b>        | <b>7.871.187.657</b>         |
| Phải thu từ các bên khác                         | 7.871.187.657               | 7.871.187.657                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>764.762.572.045</b>      | <b>767.382.556.289</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | (81.590.794.720)            | (77.912.379.220)             |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                             | <b>683.171.777.325</b>      | <b>689.470.177.069</b>       |

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

**6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG** (tiếp theo)

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

|                              | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | VND<br>Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng<br>3 năm 2024 |
|------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
| Số đầu kỳ                    | 77.912.379.220                                         | 70.098.373.751                                                |
| Dự phòng trích lập trong kỳ  | 4.747.141.418                                          | -                                                             |
| Xóa số dự phòng đã trích lập | (1.068.725.918)                                        | (72.222.395)                                                  |
| Số cuối kỳ                   | <u>81.590.794.720</u>                                  | <u>70.026.151.356</u>                                         |

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

|                                           | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025  | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| Trả trước cho bên thứ ba                  | 98.696.526.083               | 85.064.348.842                      |
| Công ty Cổ phần Kiểm định                 |                              |                                     |
| Xây dựng An Hòa                           | 17.850.931.391               | 19.300.651.613                      |
| Khác                                      | 80.845.594.692               | 65.763.697.229                      |
| Trả trước cho bên liên quan               |                              |                                     |
| (Thuyết minh số 39)                       | <u>943.372.500</u>           | <u>943.372.500</u>                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                          | <b>99.639.898.583</b>        | <b>86.007.721.342</b>               |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (3.229.494.835)              | (3.229.494.835)                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                      | <b><u>96.410.403.748</u></b> | <b><u>82.778.226.507</u></b>        |

**8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

|                                     | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025   | VND<br>Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước (*) | 310.000.000.000               | 310.000.000.000                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b><u>310.000.000.000</u></b> | <b><u>310.000.000.000</u></b>       |

(\*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản cho vay ngắn hạn giữa IDICO-ITC và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước với thời hạn vay đến ngày 28 tháng 6 năm 2025 và hưởng lãi suất 4,75%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 31.500.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang.



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

**9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

|                                                                                  | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                  | <b>455.318.521.837</b>      | <b>446.473.687.109</b>       |
| Đặt cọc, ký quỹ, ký cược (*)                                                     | 259.777.439.805             | 276.598.358.834              |
| Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải<br>phóng mặt bằng tại dự án Hữu Thạnh | 59.985.039.925              | 59.985.039.925               |
| Tạm ứng nhân viên                                                                | 48.504.775.626              | 51.164.326.238               |
| Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay                                       | 54.717.134.177              | 40.985.196.987               |
| Khác                                                                             | 32.334.132.304              | 17.740.765.125               |
| <i>Trong đó:</i>                                                                 |                             |                              |
| <i>Phải thu từ bên liên quan</i><br><i>(Thuyết minh số 39)</i>                   | <i>2.349.197.680</i>        | <i>2.349.197.680</i>         |
| <i>Phải thu từ các bên khác</i>                                                  | <i>452.969.324.157</i>      | <i>444.124.489.429</i>       |
| <b>Dài hạn</b>                                                                   | <b>101.769.061.795</b>      | <b>95.483.850.115</b>        |
| Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng<br>Khu công nghiệp Quế Võ 2              | 58.499.706.049              | 58.499.706.049               |
| Ký cược, ký quỹ                                                                  | 23.180.466.680              | 16.895.255.000               |
| Khác                                                                             | 20.088.889.066              | 20.088.889.066               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                 | <b>557.087.583.632</b>      | <b>541.957.537.224</b>       |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khác                                                  | (6.120.601.291)             | (6.120.601.291)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                                             | <b>550.966.982.341</b>      | <b>535.836.935.933</b>       |

(\*) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị quyết số 23/NQ/HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng quản trị Tổng công ty.

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

**10. NỢ XẤU**

|                    | VND                      |                         |                           |                         |
|--------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------|-------------------------|
|                    | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                         | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                         |
|                    | Giá trị                  | Dự phòng                | Giá trị                   | Dự phòng                |
| Công ty TNHH       |                          |                         |                           |                         |
| Trần Tiến Thịnh    | 25.793.934.199           | (25.793.934.199)        | 25.793.934.199            | (25.793.934.199)        |
| Công ty Cổ phần    |                          |                         |                           |                         |
| Logistics Phú Mỹ 2 | 17.018.035.903           | (8.919.311.511)         | 16.408.542.503            | (8.919.311.511)         |
| Công ty Cổ phần    |                          |                         |                           |                         |
| Thủy điện Đakrinh  | 7.122.922.361            | (7.122.922.361)         | 7.122.922.361             | (7.122.922.361)         |
| Công ty Cổ phần    |                          |                         |                           |                         |
| Phát triển Đường   |                          |                         |                           |                         |
| Cao tốc Biên Hòa - |                          |                         |                           |                         |
| Vũng Tàu           | 6.241.657.104            | (2.941.402.434)         | 6.241.657.104             | (2.941.402.434)         |
| Công ty TNHH       |                          |                         |                           |                         |
| ACOTEC Hoàng Vũ    | 5.818.912.411            | (5.818.912.411)         | 5.818.912.411             | (5.818.912.411)         |
| Công ty TNHH       |                          |                         |                           |                         |
| Hammer Việt Nam    | 3.191.399.755            | (3.191.399.755)         | 3.191.399.755             | (3.191.399.755)         |
| Khác               | 53.367.741.441           | (37.153.008.175)        | 52.852.277.041            | (33.474.592.675)        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>   | <b>118.554.603.174</b>   | <b>(90.940.890.846)</b> | <b>117.429.645.374</b>    | <b>(87.262.475.346)</b> |

**11. HÀNG TỒN KHO**

|                       | VND                      |                        |                           |                        |
|-----------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
|                       | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                        |
|                       | Giá trị                  | Dự phòng               | Giá trị                   | Dự phòng               |
| Chi phí sản xuất kinh |                          |                        |                           |                        |
| doanh dở dang (*)     | 1.237.996.755.987        | (1.824.636.358)        | 1.276.879.113.046         | (1.824.636.358)        |
| Hàng hóa              |                          |                        |                           |                        |
| bất động sản          | 88.767.130.504           | -                      | 95.914.309.134            | -                      |
| Nguyên liệu, vật liệu | 23.476.046.735           | -                      | 24.470.696.203            | -                      |
| Thành phẩm            | 3.036.496.784            | -                      | 2.684.418.220             | -                      |
| Hàng hóa khác         | 506.108.827              | -                      | 2.364.167.002             | -                      |
| Công cụ, dụng cụ      | 185.756.604              | -                      | 111.631.104               | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      | <b>1.353.968.295.441</b> | <b>(1.824.636.358)</b> | <b>1.402.424.334.709</b>  | <b>(1.824.636.358)</b> |

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

|                                            | VND                      |                           |
|--------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
|                                            | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
|                                            |                          |                           |
| Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh | 810.229.455.389          | 802.786.213.856           |
| Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp  |                          |                           |
| nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang,     |                          |                           |
| Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam              | 188.409.565.295          | 259.444.614.285           |
| Dự án Hóa An                               | 76.686.079.500           | 76.620.326.196            |
| Khu nhà ở An Hòa, Phường An Hòa,           |                          |                           |
| Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai          | 45.686.956.588           | 45.668.774.239            |
| Các dự án khác                             | 116.984.699.215          | 92.359.184.470            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                           | <b>1.237.996.755.987</b> | <b>1.276.879.113.046</b>  |



Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                      | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị,<br>dụng cụ quản lý | TSCĐ hữu hình<br>khác | Tổng cộng         |
|--------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------|-------------------|
| VND                                  |                             |                        |                        |                              |                       |                   |
| Nguyên giá:                          |                             |                        |                        |                              |                       |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024            | 5.040.505.070.517           | 1.252.071.106.584      | 115.653.617.867        | 13.707.558.262               | 11.099.816.360        | 6.433.037.169.590 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản<br>hoàn thành | 6.537.495.863               | 65.130.125.437         | -                      | -                            | -                     | 71.667.621.300    |
| Mua mới trong kỳ                     | -                           | 368.275.000            | -                      | -                            | 58.000.000            | 426.275.000       |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025             | 5.047.042.566.380           | 1.317.569.507.021      | 115.653.617.867        | 13.707.558.262               | 11.157.816.360        | 6.505.131.065.890 |
| Trong đó:                            |                             |                        |                        |                              |                       |                   |
| Đã khấu hao hết                      | 1.059.031.348.704           | 341.692.376.555        | 57.934.553.552         | 7.693.834.682                | 2.015.330.857         | 1.468.367.444.350 |
| Giá trị khấu hao lũy kế:             |                             |                        |                        |                              |                       |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024            | 2.500.275.364.746           | 873.175.479.718        | 86.966.597.766         | 10.642.940.365               | 4.826.464.962         | 3.475.886.847.557 |
| Khấu hao trong kỳ                    | 46.127.915.698              | 15.273.940.446         | 1.936.981.781          | 252.406.911                  | 220.764.635           | 63.812.009.471    |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025             | 2.546.403.280.444           | 888.449.420.164        | 88.903.579.547         | 10.895.347.276               | 5.047.229.597         | 3.539.698.857.028 |
| Giá trị còn lại:                     |                             |                        |                        |                              |                       |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024            | 2.540.229.705.771           | 378.895.626.866        | 28.687.020.101         | 3.064.617.897                | 6.273.351.398         | 2.957.150.322.033 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025             | 2.500.639.285.936           | 429.120.086.857        | 26.750.038.320         | 2.812.210.986                | 6.110.586.763         | 2.965.432.208.862 |

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 1.229.841.883.414 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.250.033.687.507 VND) (Thuyết minh số 28).

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

|                                                       | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy tính | Khác          | VND<br>Tổng cộng |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|------------------|
| <b>Nguyên giá:</b>                                    |                   |                   |               |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2025 | 123.749.862.385   | 1.447.454.200     | 3.935.650.136 | 129.132.966.721  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>                        |                   |                   |               |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | 11.722.516.381    | 1.393.859.756     | 3.766.283.440 | 16.882.659.577   |
| Hao mòn trong kỳ                                      | 375.650.701       | 2.750.001         | 24.195.240    | 402.595.942      |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | 12.098.167.082    | 1.396.609.757     | 3.790.478.680 | 17.285.255.519   |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                               |                   |                   |               |                  |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | 112.027.346.004   | 53.594.444        | 169.366.696   | 112.250.307.144  |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | 111.651.695.303   | 50.844.443        | 145.171.456   | 111.847.711.202  |

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 55.464.021.601 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55.803.063.244 VND) (Thuyết minh số 28).



Tổng công ty IDICO - CTPC

B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

|                           | Quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng     | Nhà xưởng cho thuê | Bất động sản<br>thương mại | VND               |
|---------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|
| Nguyên giá:               |                   |                   |                    |                            |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 3.998.148.886.164 | 2.002.109.007.592 | 245.364.429.610    | 240.265.593.671            | 6.485.887.917.037 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản    | 52.512.037.128    | 22.067.821.882    | -                  | -                          | 74.579.859.010    |
| hoàn thành                | 161.613.111       | -                 | -                  | -                          | 161.613.111       |
| Phân loại lại             |                   |                   |                    |                            |                   |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | 4.050.822.536.403 | 2.024.176.829.474 | 245.364.429.610    | 240.265.593.671            | 6.560.629.389.158 |
| Giá trị khấu hao lũy kế:  |                   |                   |                    |                            |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 2.372.786.673.984 | 1.443.805.305.636 | 4.131.221.791      | 126.158.343.670            | 3.946.881.545.081 |
| Khấu hao trong kỳ         | 104.143.326.214   | 24.061.804.801    | 2.846.926.052      | 2.117.827.875              | 133.169.884.942   |
| Phân loại lại             | 161.613.111       | -                 | -                  | -                          | 161.613.111       |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | 2.477.091.613.309 | 1.467.867.110.437 | 6.978.147.843      | 128.276.171.545            | 4.080.213.043.134 |
| Giá trị còn lại:          |                   |                   |                    |                            |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 1.625.362.212.180 | 558.303.701.956   | 241.233.207.819    | 114.107.250.001            | 2.539.006.371.956 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | 1.573.730.923.094 | 556.309.719.037   | 238.386.281.767    | 111.989.422.126            | 2.480.416.346.024 |

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 32.1 và 34.*

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 là 131.432.098.085 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 133.135.868.093 VND) (*Thuyết minh số 28.2*).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 3.036.377.797.861 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.920.811.839.258 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 2025. 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 3 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

**15. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**

|                                       | VND                         |                              |
|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                       | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh | 315.491.163.013             | 314.836.194.392              |
| Dự án Hiệp Phước                      | 24.512.320.294              | 24.512.320.294               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                      | <b>340.003.483.307</b>      | <b>339.348.514.686</b>       |

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG**

|                                  | VND                         |                              |
|----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Khu công nghiệp Hữu Thạnh (*)    | 3.079.659.416.893           | 3.060.948.354.587            |
| Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng | 545.209.934.426             | 544.926.932.932              |
| Khu công nghiệp Cầu Nghìn (*)    | 447.829.703.163             | 457.081.187.241              |
| Khu công nghiệp Phú Mỹ 2         | 246.051.850.206             | 269.795.251.721              |
| Khu công nghiệp Quế Võ 2         | 94.622.888.631              | 97.181.317.547               |
| Khác                             | 207.855.334.850             | 189.468.421.581              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                 | <b>4.621.229.128.169</b>    | <b>4.619.401.465.609</b>     |

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hữu Thạnh, và Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.2).



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

**17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|                                                             | VND                         |                              |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                             | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Đầu tư vào các công ty liên kết<br>(Thuyết minh số 17.1)    | 26.158.201.274              | 25.797.718.702               |
| Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác<br>(Thuyết minh số 17.2) | 119.271.925.084             | 119.271.925.084              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                            | <b>145.430.126.358</b>      | <b>145.069.643.786</b>       |
| Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn                           | (6.829.276.796)             | (6.870.108.762)              |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                        | <b>138.600.849.562</b>      | <b>138.199.535.024</b>       |

**17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết**

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

| Tên công ty liên kết                                               | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                       | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                       |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|
|                                                                    | %<br>sở hữu              | Giá trị thuần<br>VND  | %<br>sở hữu               | Giá trị thuần<br>VND  |
| Công ty Cổ phần Phát triển<br>Đường cao tốc Biên Hòa -<br>Vũng Tàu | 49,00                    | -                     | 49,00                     | -                     |
| Công ty Cổ phần Đầu tư<br>Xây dựng Lắp máy IDICO                   | 28,54                    | 26.158.201.274        | 28,54                     | 25.797.718.702        |
| Công ty Cổ phần Xây dựng<br>Số 1 Sông Hồng                         | 34,85                    | -                     | 34,85                     | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                   |                          | <b>26.158.201.274</b> |                           | <b>25.797.718.702</b> |

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

|                                                       | VND               |
|-------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Giá trị đầu tư:</b>                                |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2025 | 190.449.662.495   |
| <b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>   |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | (164.651.943.793) |
| Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ           | 360.482.572       |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | (164.291.461.221) |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                             | 25.797.718.702    |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                              | 26.158.201.274    |

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

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

17.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

|                                                        | Ngày 31 tháng 3 năm 2025    |                        |                        | Ngày 31 tháng 12 năm 2024   |                        |                        |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                        | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ<br>(%) | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ<br>(%) | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND        |
| Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân                      | 7,50                        | 45.000.000.000         | -                      | 7,50                        | 45.000.000.000         | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí<br>Long Sơn         | 8,54                        | 28.256.416.000         | -                      | 8,54                        | 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         | (3.999.088.796)        | 7,17                        | 10.217.858.042         | (4.012.920.762)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển<br>Cường Thuận IDICO | 1,22                        | 8.393.000.000          | -                      | 1,22                        | 8.393.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc                    | 7,50                        | 6.750.000.000          | -                      | 7,50                        | 6.750.000.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị<br>Việt Nam     | 8,91                        | 3.119.400.000          | -                      | 8,91                        | 3.119.400.000          | -                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng<br>Tổng hợp            | 4,76                        | 2.951.688.000          | (2.830.188.000)        | 4,76                        | 2.951.688.000          | (2.857.188.000)        |
| Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên                  | 0,00135                     | 112.840.600            | -                      | 0,00135                     | 112.840.600            | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       |                             | <b>119.271.925.084</b> | <b>(6.829.276.796)</b> |                             | <b>119.271.925.084</b> | <b>(6.870.108.762)</b> |



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

**18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                                                    | VND                         |                              |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                    | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                    | <b>13.995.100.990</b>       | <b>26.935.920.198</b>        |
| Chi phí hoa hồng                                   | 3.536.945.092               | 20.261.651.760               |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                         | 3.116.152.243               | 2.564.679.421                |
| Khác                                               | 7.342.003.655               | 4.109.589.017                |
| <b>Dài hạn</b>                                     | <b>220.850.278.441</b>      | <b>221.150.579.280</b>       |
| Chi phí tiền thuê đất                              | 163.933.427.976             | 165.224.242.371              |
| Chi phí sửa chữa lớn Nhà máy thủy điện<br>Đak Mi 3 | 18.239.309.614              | 24.234.226.542               |
| Khác                                               | 38.677.540.851              | 31.692.110.367               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                   | <b>234.845.379.431</b>      | <b>248.086.499.478</b>       |

**19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                                | VND                          |                        |                          |                             |
|--------------------------------|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|
|                                | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 | Tăng trong kỳ          | Giảm trong kỳ            | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 |
| <b>Phải thu</b>                |                              |                        |                          |                             |
| Thuế giá trị<br>gia tăng       | 20.563.711.020               | 79.560.879.827         | (84.782.127.824)         | 15.342.463.023              |
| Thuế nhà đất,<br>tiền thuê đất | 2.835.102.002                | -                      | (2.835.102.002)          | -                           |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân       | 198.810.174                  | 979.413.336            | -                        | 1.178.223.510               |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp  | 3.376.437                    | 1.956.158.548          | -                        | 1.959.534.985               |
| Khác                           | 3.629.101.320                | 137.948.212            | (3.128.568.141)          | 638.481.391                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>27.230.100.953</b>        | <b>82.634.399.923</b>  | <b>(90.745.797.967)</b>  | <b>19.118.702.909</b>       |
| <b>Phải trả</b>                |                              |                        |                          |                             |
| Thuế thu nhập<br>doanh nghiệp  | 471.185.375.524              | 108.547.172.018        | (491.859.784.528)        | 87.872.763.014              |
| Thuế giá trị<br>gia tăng       | 12.910.514.196               | 166.704.782.944        | (156.010.427.560)        | 23.604.869.580              |
| Thuế tài nguyên                | 5.996.958.947                | 10.011.686.879         | (13.204.085.549)         | 2.804.560.277               |
| Thuế thu nhập<br>cá nhân       | 3.410.351.236                | 8.155.263.362          | (10.966.526.772)         | 599.087.826                 |
| Thuế nhà đất,<br>tiền thuê đất | 159.516.181                  | 10.124.548.666         | (2.872.515.037)          | 7.411.549.810               |
| Khác                           | 12.085.128.468               | 3.495.774.300          | (5.803.757.662)          | 9.777.145.106               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>505.747.844.552</b>       | <b>307.039.228.169</b> | <b>(680.717.097.108)</b> | <b>132.069.975.613</b>      |

**20. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong kỳ, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 17.599.292.629 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024: 18.909.043.667 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

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

**21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

VND  
Số tiền

**Nguyên giá:**

|                                                       |                 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31 tháng 3 năm 2025 | 184.605.937.195 |
|-------------------------------------------------------|-----------------|

**Phân bổ lũy kế:**

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 152.526.653.641 |
| Phân bổ trong kỳ          | 3.523.658.000   |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | 156.050.311.641 |

**Giá trị còn lại:**

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 32.079.283.554 |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025  | 28.555.625.554 |

**22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

VND

|                                                | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Phải trả các bên khác                          | 277.889.041.848             | 300.156.310.616              |
| Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai             | 88.741.623.948              | 85.635.347.484               |
| Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình               | 15.497.327.190              | 32.725.295.695               |
| Các đối tượng khác                             | 173.650.090.710             | 181.795.667.437              |
| Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 39) | 1.427.080.676               | 1.427.080.676                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                               | <b>279.316.122.524</b>      | <b>301.583.391.292</b>       |

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

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

VND

|                                   | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
|-----------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng | 53.970.539.779              | 79.356.815.219               |
| Dự án Hà Nam                      | 46.381.243.838              | 139.249.046.321              |
| Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM  | 5.424.682.000               | 6.134.159.000                |
| Khác                              | 67.995.125.411              | 82.322.054.153               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>173.771.591.028</b>      | <b>307.062.074.693</b>       |



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

**24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

|                                                                         | VND                         |                              |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                         | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng<br>khu công nghiệp đã cho thuê | 833.994.183.469             | 781.526.349.279              |
| Chi phí lãi vay phải trả                                                | 26.649.313.568              | 21.143.657.781               |
| Khác                                                                    | 120.992.234.409             | 41.972.949.069               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                        | <b>981.635.731.446</b>      | <b>844.642.956.129</b>       |

**25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                                                                          | VND                         |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                                                          | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                                                          | <b>1.406.286.538.672</b>    | <b>1.144.345.071.562</b>     |
| Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ<br>tầng nhận trước tại các khu công nghiệp: |                             |                              |
| - Khu công nghiệp Phú Mỹ 2                                                               | 961.737.783.408             | 926.813.971.092              |
| - Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng                                                       | 159.377.509.022             | 54.089.990.940               |
| - Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1                                                             | 84.020.405.169              | 18.079.544.046               |
| - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1                                                           | 59.672.366.295              | 7.942.925.436                |
| - Khu công nghiệp Quế Võ 2                                                               | 44.878.307.920              | 20.259.032.311               |
| - Khu công nghiệp Hữu Thạnh                                                              | 42.826.724.548              | 112.075.570.212              |
| - Khu công nghiệp Mỹ Xuân A                                                              | 31.935.190.552              | 1.120.122.065                |
| - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5                                                           | 14.844.165.414              | -                            |
| - Khu công nghiệp Kim Hoa                                                                | 4.805.284.822               | 3.897.003.720                |
| - Khu công nghiệp Cầu Ngân                                                               | 2.023.133.265               | -                            |
| Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác                                                       | 165.668.257                 | 66.911.740                   |
| <b>Dài hạn</b>                                                                           | <b>4.555.673.615.483</b>    | <b>4.599.772.152.061</b>     |
| Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ<br>tầng nhận trước tại các khu công nghiệp: |                             |                              |
| - Khu công nghiệp Phú Mỹ 2                                                               | 1.388.391.832.742           | 1.404.155.318.524            |
| - Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng                                                       | 1.343.578.174.179           | 1.356.915.432.219            |
| - Khu công nghiệp Quế Võ 2                                                               | 633.889.525.671             | 639.281.850.675              |
| - Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1                                                             | 607.802.339.521             | 612.322.225.531              |
| - Khu công nghiệp Hữu Thạnh                                                              | 309.506.329.736             | 311.427.609.236              |
| - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1                                                           | 181.053.625.892             | 183.129.399.221              |
| - Khu công nghiệp Kim Hoa                                                                | 91.211.855.529              | 92.229.088.119               |
| - Khu công nghiệp Mỹ Xuân A                                                              | 37.295.923                  | 106.648.213                  |
| Doanh thu nhận trước dài hạn khác                                                        | 202.636.290                 | 204.580.323                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                                         | <b>5.961.960.154.155</b>    | <b>5.744.117.223.623</b>     |

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

**26. PHẢI TRẢ KHÁC**

|                                                  | VND                         |                              |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                  | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                  | <b>797.573.685.307</b>      | <b>203.883.839.481</b>       |
| Cổ tức, lợi nhuận phải trả                       | 501.710.955.116             | 27.016.751.616               |
| Nhận ký quỹ, ký cược (i)                         | 230.823.805.031             | 114.748.340.261              |
| Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng (ii)             | 45.103.258.837              | 45.103.258.837               |
| Lãi vay phải trả                                 | 5.480.154.986               | 2.486.523.652                |
| Khác                                             | 14.455.511.337              | 14.528.965.115               |
| Trong đó:                                        |                             |                              |
| Phải thu từ bên liên quan<br>(Thuyết minh số 39) | 170.416.950.000             | -                            |
| Phải thu từ các bên khác                         | 627.156.735.307             | 203.883.839.481              |
| <b>Dài hạn</b>                                   | <b>25.178.436.023</b>       | <b>22.741.467.904</b>        |
| Nhận ký quỹ, ký cược                             | 18.811.885.944              | 16.455.703.240               |
| Khác                                             | 6.366.550.079               | 6.285.764.664                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>822.752.121.330</b>      | <b>226.625.307.385</b>       |

(i) 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.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa Tổng công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4 ha thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.

**27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

|                                                           | VND                         |                              |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                                           | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| <b>Ngắn hạn</b>                                           | <b>1.893.877.983</b>        | <b>2.186.940.523</b>         |
| Chi phí đại tu và tiểu tu                                 | 1.893.877.983               | 2.186.940.523                |
| <b>Dài hạn</b>                                            | <b>410.671.761.568</b>      | <b>388.799.761.568</b>       |
| Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT<br>An Suối - An Lạc | 410.671.761.568             | 388.799.761.568              |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                          | <b>412.565.639.551</b>      | <b>390.986.702.091</b>       |



# Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

## 28. VAY

|                                                            | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 | Vay trong kỳ             | Trả nợ vay                 | Phân loại lại            | VND<br>Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 |
|------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                                            | <b>1.143.722.863.604</b>     | <b>1.180.620.060.527</b> | <b>(924.051.534.767)</b>   | <b>127.416.077.716</b>   | <b>1.527.707.467.080</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 28.1)                     | 533.671.182.224              | 1.180.620.060.527        | (823.161.789.947)          | -                        | 891.129.452.804                    |
| Vay ngân hàng dài hạn đến<br>hạn trả (Thuyết minh số 28.2) | 210.051.681.380              | -                        | (100.889.744.820)          | 127.416.077.716          | 236.578.014.276                    |
| Trái phiếu dài hạn đến hạn trả<br>(Thuyết minh số 28.3)    | 400.000.000.000              | -                        | -                          | -                        | 400.000.000.000                    |
| <b>Dài hạn</b>                                             | <b>1.992.308.669.770</b>     | <b>430.487.454.901</b>   | <b>(410.046.251.115)</b>   | <b>(127.416.077.716)</b> | <b>1.885.333.795.840</b>           |
| Vay ngân hàng<br>(Thuyết minh số 28.2)                     | 1.992.308.669.770            | 430.487.454.901          | (410.046.251.115)          | (127.416.077.716)        | 1.885.333.795.840                  |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                           | <b>3.136.031.533.374</b>     | <b>1.611.107.515.428</b> | <b>(1.334.097.785.882)</b> | <b>-</b>                 | <b>3.413.041.262.920</b>           |

Tổng công ty IDICO - CTCF

B09-DN/HN

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

28. VAY

28.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

| Tên ngân hàng                                                                                                          | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày đáo hạn                                             | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo<br>(Thuyết minh 5, 12, 13)                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VND                                                                                                                    |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn                                                          |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                                            | 300.000.000.000          | Ngày 16 tháng 6 năm 2025                                 | 4,5              | Các hợp đồng tiền gửi của IDICO<br>Tin chấp                                                               |
| Khoản vay 2                                                                                                            | 28.000.000.000           | Từ ngày 17 tháng 4 năm 2025 đến ngày 29 tháng 4 năm 2025 | 3,9              |                                                                                                           |
| Khoản vay 3                                                                                                            | 20.177.889.097           | Từ ngày 11 tháng 6 năm 2025 đến ngày 19 tháng 9 năm 2025 | 4,8              |                                                                                                           |
| Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ Ngân hàng của IDICO-INCO 10 |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh                                                               |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                                            | 359.999.999.895          | Ngày 28 tháng 3 năm 2026                                 | 5,3              | Tin chấp                                                                                                  |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai                                                 |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                                            | 71.000.000.000           | Ngày 25 tháng 4 năm 2025                                 | 3,9              | Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO<br>Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-ISC              |
| Khoản vay 2                                                                                                            | 8.330.127.687            | Từ ngày 20 tháng 5 năm 2025 đến ngày 24 tháng 5 năm 2025 | 4,2              |                                                                                                           |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An                                                       |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                                                                            | 40.055.737.548           | Từ ngày 8 tháng 4 năm 2025 đến ngày 22 tháng 9 năm 2025  | 4,7 - 5,5        | Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO |



Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

| Tên ngân hàng                                                    | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày đáo hạn                                             | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 12, 13)                                                                 |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VND                                                              |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồ Thành         |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 25.750.000.000           | Từ ngày 18 tháng 4 năm 2025 đến ngày 30 tháng 4 năm 2025 | 3,9              | Tín chấp                                                                                                  |
| Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở          |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 21.045.052.166           | Từ ngày 1 tháng 4 năm 2025 đến ngày 9 tháng 7 năm 2025   | 4,7 - 4,9        | Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO |
| Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước      |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 9.134.038.019            | Từ ngày 15 tháng 4 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025 | 4,9              | Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP                         |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ |                          |                                                          |                  |                                                                                                           |
| Khoản vay 1                                                      | 7.636.608.392            | Từ ngày 12 tháng 8 năm 2025 đến ngày 8 tháng 9 năm 2025  | 5,1              | Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10                                                                   |
| TỔNG CỘNG                                                        | 891.129.452.804          |                                                          |                  |                                                                                                           |

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

### 28. VAY (tiếp theo)

#### 28.2 Vay dài từ hạn ngân hàng

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

| Tên ngân hàng                                                             | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày đáo hạn                                                                       | Mục đích vay                                                                                    | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12, 13, 14, 16)                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| VND                                                                       |                          |                                                                                    |                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồ Thành</b>           |                          |                                                                                    |                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Khoản vay 1                                                               | 432.603.382.431          | Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028                           | Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hữu Thạnh | 6,7              | 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                                                           |                                                                                                 | 6,7              |                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai</b>        |                          |                                                                                    |                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Khoản vay 1                                                               | 577.180.216.383          | Từ ngày 30 tháng 6 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2032                           | Đầu tư các dự án B.O.T                                                                          | 9,0              | Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Suương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT                                                         |
| <b>Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Giang</b> |                          |                                                                                    |                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Khoản vay 1                                                               | 360.246.251.115          | Từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029 dự án Thủy điện Đak Mi 3 | Thanh toán các chi phí                                                                          | 5,9              | Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3                                                                                                                                                          |
| <b>Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An</b>   |                          |                                                                                    |                                                                                                 |                  |                                                                                                                                                                                                       |
| Khoản vay 1                                                               | 393.527.325.753          | Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030                             | Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh của IDICO-LINCO                           | 6,2              | Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO                                                                                             |



Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

| Tên ngân hàng | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày đáo hạn | Mục đích vay | Lãi suất (%/năm) | Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12, 13, 14, 16) |
|---------------|--------------------------|--------------|--------------|------------------|------------------------------------------------|
| VND           |                          |              |              |                  |                                                |

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Sài Gòn

|             |                 |                                                         |                                                                                                                  |     |                                                                                                                                                       |
|-------------|-----------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 179.175.232.711 | Từ ngày 26 tháng 6 năm 2025 đến ngày 1 tháng 1 năm 2029 | Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nhơn                   | 5,0 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nhơn đối với phần diện tích chưa được cho thuê |
| Khoản vay 2 | 40.781.946.475  | Từ ngày 26 tháng 5 năm 2025 đến ngày 4 tháng 7 năm 2034 | Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 | 5,0 | Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1                         |

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ

|             |            |                                                          |                                     |     |                                                                                                            |
|-------------|------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Khoản vay 1 | 88.546.469 | Từ ngày 25 tháng 3 năm 2027 đến ngày 25 tháng 3 năm 2035 | Đầu tư xây dựng Trụ sở IDICO-INCO10 | 6,2 | Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-INCO10 |
|-------------|------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

TỔNG CỘNG 2.121.911.810.116

Trong đó:  
Vay dài hạn đến hạn trả 236.578.014.276  
Vay dài hạn 1.885.333.795.840

**28. VAY (tiếp theo)**

**Tổng công ty phát hành trái phiếu vào ngày 7 tháng 4 năm 2022 với các chi tiết như sau:**

29. QUỶ KHEN THƯỜNG, PHÚC LỢI

42



Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 Tính hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

|                                                  | Vốn cổ phần       | Thặng dư<br>vốn cổ phần | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Chênh lệch<br>đánh giá lại tài sản | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | Lợi ích cổ đông<br>không kiểm soát | VND<br>Tổng cộng  |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|-------------------|
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |                   |                         |                            |                                    |                          |                                      |                                    |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2023                        | 3.299.999.290.000 | 44.477.461.497          | 79.071.882.784             | (43.500.578.195)                   | 719.052.618.560          | 873.597.319.368                      | 1.232.216.533.468                  | 6.204.914.527.482 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                         | -                 | -                       | -                          | -                                  | -                        | 695.138.495.107                      | 102.035.928.290                    | 797.174.423.397   |
| Chia cổ tức năm 2023<br>bằng tiền                | -                 | -                       | -                          | -                                  | -                        | (494.999.893.500)                    | (14.993.940.000)                   | (509.993.833.500) |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2024                         | 3.299.999.290.000 | 44.477.461.497          | 79.071.882.784             | (43.500.578.195)                   | 719.052.618.560          | 1.073.735.920.975                    | 1.319.258.521.758                  | 6.492.095.117.379 |
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                   |                         |                            |                                    |                          |                                      |                                    |                   |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024                        | 3.299.999.290.000 | 44.477.461.497          | 122.676.882.784            | (43.500.578.195)                   | 714.448.874.011          | 1.477.723.999.737                    | 1.591.822.222.056                  | 7.207.648.151.890 |
| Lợi nhuận thuần trong kỳ                         | -                 | -                       | -                          | -                                  | -                        | 343.278.910.627                      | 73.705.633.977                     | 416.984.544.604   |
| Tạm ứng cổ tức năm 2024<br>bằng tiền (i)         | -                 | -                       | -                          | -                                  | -                        | (494.999.893.500)                    | -                                  | (494.999.893.500) |
| Ngày 31 tháng 3 năm 2025                         | 3.299.999.290.000 | 44.477.461.497          | 122.676.882.784            | (43.500.578.195)                   | 714.448.874.011          | 1.326.003.016.864                    | 1.665.527.856.033                  | 7.129.632.802.994 |

(i) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-TCT ngày 24 tháng 3 năm 2025, Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 2 năm 2024 với tỷ lệ 15%/ mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**30.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                                  | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                          | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |                          |
|--------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--------------------------|
|                                                  | % tỷ lệ<br>sở hữu        | Vốn cổ phần<br>(VND)     | % tỷ lệ<br>sở hữu         | Vốn cổ phần<br>(VND)     |
| Công ty Cổ phần<br>Tập đoàn S.S.G                | 22,50                    | 742.500.000.000          | 22,50                     | 742.500.000.000          |
| Công ty TNHH Sản xuất<br>và Thương mại Bách Việt | 11,93                    | 393.613.000.000          | 11,93                     | 393.613.000.000          |
| Các cổ đông khác                                 | 65,57                    | 2.163.886.290.000        | 65,57                     | 2.163.886.290.000        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>100,00</b>            | <b>3.299.999.290.000</b> | <b>100,00</b>             | <b>3.299.999.290.000</b> |

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

|                                                          | VND                                                    |                                                        |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                          | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| <b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>                 |                                                        |                                                        |
| Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 31<br>tháng 3 năm 2025 | 3.299.999.290.000                                      | 3.299.999.290.000                                      |
| <b>Cổ tức</b>                                            |                                                        |                                                        |
| Cổ tức công bố                                           | 494.999.893.500                                        | 494.999.893.500                                        |
| Cổ tức đã trả trong kỳ                                   | 8.341.000                                              | 495.008.776.000                                        |

**30.4 Cổ phiếu**

|                                          | Số lượng cổ phiếu           |                              |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|
|                                          | Ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Ngày 31 tháng 12<br>năm 2024 |
| Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành     | 329.999.929                 | 329.999.929                  |
| Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ | 329.999.929                 | 329.999.929                  |
| Cổ phiếu phổ thông                       | 329.999.929                 | 329.999.929                  |
| Cổ phiếu đang lưu hành                   | 329.999.929                 | 329.999.929                  |
| Cổ phiếu phổ thông                       | 329.999.929                 | 329.999.929                  |

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.



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

**30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**30.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

|                                                                                   | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)                                                    | 343.278.910.627                                        | 695.138.495.107                                        |
| Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)                                            | -                                                      | (3.724.216.259)                                        |
| <b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ<br/>đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông</b> | <b>343.278.910.627</b>                                 | <b>691.414.278.848</b>                                 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ<br>thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu | 329.999.929                                            | 329.999.929                                            |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                           | 1.040                                                  | 2.095                                                  |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                         | 1.040                                                  | 2.095                                                  |

(i) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản ước trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025.

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

**31. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐỒNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

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

|                                         | VND                                                    |                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                         | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Số đầu kỳ                               | 1.591.822.222.056                                      | 1.232.216.533.468                                      |
| Lãi thuần trong kỳ                      | 73.705.633.977                                         | 102.035.928.290                                        |
| Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát | -                                                      | (14.993.940.000)                                       |
| Số cuối kỳ                              | 1.665.527.856.033                                      | 1.319.258.521.758                                      |

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

## 32. DOANH THU

### 32.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

|                                                                                       | VND                                                    |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                       | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| <b>Tổng doanh thu</b>                                                                 | <b>1.793.484.296.130</b>                               | <b>2.467.056.536.161</b>                               |
| Trong đó:                                                                             |                                                        |                                                        |
| Doanh thu kinh doanh điện                                                             | 815.692.745.539                                        | 688.251.578.139                                        |
| Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại<br>các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*) | 364.321.405.330                                        | 1.104.602.077.882                                      |
| Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại<br>các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ     | 103.156.262.641                                        | 96.213.066.220                                         |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản                                                     | 182.163.472.250                                        | 280.873.575.790                                        |
| Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp                                                     | 121.248.294.141                                        | 106.923.814.021                                        |
| Doanh thu thu phí đường bộ                                                            | 112.694.036.241                                        | 110.103.149.690                                        |
| Doanh thu hoạt động xây dựng                                                          | 37.752.340.374                                         | 30.617.953.575                                         |
| Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác                                                    | 56.455.739.614                                         | 49.471.320.844                                         |
| <b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>                                                   | <b>-</b>                                               | <b>-</b>                                               |
| <b>Doanh thu thuần</b>                                                                | <b>1.793.484.296.130</b>                               | <b>2.467.056.536.161</b>                               |
| Trong đó:                                                                             |                                                        |                                                        |
| Doanh thu đối với bên khác                                                            | 1.793.127.254.051                                      | 2.466.478.980.776                                      |
| Doanh thu đối với bên liên quan<br>(Thuyết minh số 39)                                | 357.042.079                                            | 577.555.385                                            |

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

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

|                                             | VND                                                 |                                                      |                                                     |                                                      |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
|                                             | Cho kỳ kế toán kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm 2025 |                                                      | Cho kỳ kế toán kết thúc<br>ngày 31 tháng 3 năm 2024 |                                                      |
|                                             | Doanh thu được<br>ghi nhận một lần                  | Doanh thu được<br>phân bổ theo thời<br>gian cho thuê | Doanh thu được<br>ghi nhận một lần                  | Doanh thu được<br>phân bổ theo thời<br>gian cho thuê |
| Doanh thu cho<br>thuê lại đất và<br>hạ tầng | 364.321.405.330                                     | 1.787.922.144                                        | 1.104.602.077.882                                   | 7.589.720.499                                        |
| Giá vốn cho<br>thuê lại đất và<br>hạ tầng   | 164.916.969.285                                     | 799.531.426                                          | 342.250.132.079                                     | 1.875.316.213                                        |
| Lợi nhuận gộp                               | 199.404.436.045                                     | 988.390.718                                          | 762.351.945.803                                     | 5.714.404.286                                        |



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

**32. DOANH THU (tiếp theo)**

**32.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|                         | VND                                                    |                                                        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                         | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Lãi tiền gửi và cho vay | 62.397.874.107                                         | 29.520.692.402                                         |
| Lãi các khoản đầu tư    | 2.697.260.271                                          | 1.232.876.537                                          |
| Lãi chênh lệch tỷ giá   | 5.043.612                                              | 202.442.677                                            |
| <b>Doanh thu thuần</b>  | <b>65.100.177.990</b>                                  | <b>30.956.011.616</b>                                  |

**33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                                                 | VND                                                    |                                                        |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Chi phí lãi vay                                 | 36.064.081.688                                         | 34.575.846.071                                         |
| Dự phòng tổn thất các khoản<br>đầu tư tài chính | (40.831.966)                                           | (54.000.000)                                           |
| Lỗ chênh lệch tỷ giá                            | 812                                                    | 55.086.600                                             |
| Khác                                            | 2.997.086.939                                          | 159.146.016                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                | <b>39.020.337.473</b>                                  | <b>34.736.078.687</b>                                  |

**34. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                         | VND                                                    |                                                        |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                         | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Giá vốn kinh doanh điện                 | 745.200.120.908                                        | 653.329.029.724                                        |
| Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp         | 200.661.702.491                                        | 406.840.215.688                                        |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản         | 83.528.828.633                                         | 107.847.878.031                                        |
| Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp | 61.666.984.429                                         | 66.098.761.390                                         |
| Giá vốn thu phí đường bộ                | 66.957.924.410                                         | 65.744.546.505                                         |
| Giá vốn hoạt động xây dựng              | 33.842.901.190                                         | 28.309.582.906                                         |
| Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác        | 50.234.997.486                                         | 40.599.142.610                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>1.242.093.459.547</b>                               | <b>1.368.769.156.854</b>                               |

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

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

|                                     | VND                                                    |                                                        |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                     | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>28.332.542.856</b>                                  | <b>41.894.251.738</b>                                  |
| Chi phí môi giới                    | 13.609.576.228                                         | 25.083.919.645                                         |
| Chi phí nhân viên                   | 9.657.296.718                                          | 9.070.409.139                                          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 2.848.311.915                                          | 4.296.565.831                                          |
| Chi phí nguyên vật liệu, bao bì     | 43.019.547                                             | 1.296.631.556                                          |
| Chi phí khấu hao và hao mòn         | 754.927.138                                            | 502.471.041                                            |
| Chi phí khác                        | 1.419.411.310                                          | 1.644.254.526                                          |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>73.940.266.707</b>                                  | <b>51.089.217.428</b>                                  |
| Chi phí nhân viên                   | 36.684.857.769                                         | 30.269.251.621                                         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài           | 6.543.388.434                                          | 6.677.369.692                                          |
| Chi phí dự phòng                    | 3.678.415.500                                          | (72.222.395)                                           |
| Chi phí khấu hao và hao mòn         | 1.649.382.582                                          | 2.251.364.555                                          |
| Chi phí khác                        | 25.384.222.422                                         | 11.963.453.955                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>102.272.809.563</b>                                 | <b>92.983.469.166</b>                                  |

**36. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                                                                | VND                                                    |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                                | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                                                      | 780.238.275.834                                        | 723.762.942.910                                        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động<br>sản đầu tư và lợi thế thương mại | 200.802.922.122                                        | 349.586.985.977                                        |
| Chi phí nhân viên                                                              | 80.613.013.899                                         | 72.800.816.426                                         |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu                                                  | 58.561.437.034                                         | 77.168.030.861                                         |
| Chi phí dự phòng                                                               | 21.872.000.000                                         | 30.500.000.000                                         |
| Chi phí khác                                                                   | 72.477.706.108                                         | 34.670.756.738                                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                               | <b>1.214.565.354.997</b>                               | <b>1.288.489.532.912</b>                               |

**37. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                                  | VND                                                    |                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                  | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| <b>Thu nhập khác</b>             | <b>48.854.110.556</b>                                  | <b>1.822.336.145</b>                                   |
| Thu nhập từ bồi thường hợp đồng  | 47.706.086.887                                         | -                                                      |
| Các khoản khác                   | 1.148.023.669                                          | 1.822.336.145                                          |
| <b>Chi phí khác</b>              | <b>3.703.813.460</b>                                   | <b>4.092.556.626</b>                                   |
| Các khoản khác                   | 3.703.813.460                                          | 4.092.556.626                                          |
| <b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b> | <b>45.150.297.096</b>                                  | <b>(2.270.220.481)</b>                                 |



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

### 38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

#### 38.1 Chi phí thuế TNDN

|                                                        | VND                                                    |                                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                        | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                            | 108.547.172.018                                        | 211.015.146.313                                        |
| Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền             | (1.259.609.295)                                        | -                                                      |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                            | (3.563.460.122)                                        | (9.045.683.826)                                        |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | -                                                      | 190.542.225                                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                       | <b>103.724.102.601</b>                                 | <b>202.160.004.712</b>                                 |

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

|                                                                          | VND                                                    |                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                                                                          | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết<br>thúc ngày 31 tháng 3<br>năm 2024 |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                                 | <b>520.708.647.205</b>                                 | <b>999.334.428.109</b>                                 |
| Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty      | 104.141.729.441                                        | 199.866.885.622                                        |
| <i>Các khoản điều chỉnh:</i>                                             |                                                        |                                                        |
| Chi phí không được trừ                                                   | 1.553.181.211                                          | 877.121.490                                            |
| Phân bổ lợi thế thương mại                                               | 704.731.600                                            | 704.731.600                                            |
| Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 90.223.320                                             | 1.341.417.428                                          |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước                   | -                                                      | 190.542.225                                            |
| Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN                                              | (2.520.047.794)                                        | (80.693.653)                                           |
| Lỗ tính thuế chuyển sang từ năm trước                                    | (173.618.663)                                          | -                                                      |
| Khác                                                                     | (72.096.514)                                           | (740.000.000)                                          |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                                                 | <b>103.724.102.601</b>                                 | <b>202.160.004.712</b>                                 |

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

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

**38.2 Chi phí 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 hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các 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 Nhóm công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

**38.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

VND

|                                                                       | <i>Bảng cân đối<br/>kế toán hợp nhất</i> |                                      | <i>Báo cáo kết quả<br/>hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>            |                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                                                       | <i>Ngày 31 tháng<br/>3 năm 2025</i>      | <i>Ngày 31 tháng<br/>12 năm 2024</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 3 năm<br/>2025</i> | <i>Cho kỳ kế toán<br/>kết thúc ngày 31<br/>tháng 3 năm<br/>2024</i> |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                 |                                          |                                      |                                                                     |                                                                     |
| Chi phí trích trước                                                   | 123.694.268.865                          | 122.335.022.132                      | (1.359.246.733)                                                     | (8.916.371.864)                                                     |
| Dự phòng chi phí<br>duy tu sửa chữa<br>dự án BOT An<br>Sương - An Lạc | 53.545.523.839                           | 49.229.736.347                       | (4.315.787.492)                                                     | -                                                                   |
| Lợi nhuận nội bộ<br>chưa thực hiện                                    | 6.406.537.609                            | 6.302.770.303                        | (103.767.306)                                                       | (452.966.454)                                                       |
| Thuế TNDN tạm nộp<br>1% theo tiến độ thu<br>tiền                      | 873.313.880                              | 2.132.923.175                        | 1.259.609.295                                                       | -                                                                   |
| <b>Tài sản thuế<br/>TNDN hoãn lại</b>                                 | <b>184.519.644.193</b>                   | <b>180.000.451.957</b>               |                                                                     |                                                                     |
| <b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>                                |                                          |                                      |                                                                     |                                                                     |
| Dự phòng đầu tư<br>tài chính                                          | 53.474.991.357                           | 53.778.868.538                       | (303.877.181)                                                       | 309.210.013                                                         |
| Dự phòng nợ phải<br>thu khó đòi                                       | 1.763.758.679                            | 1.763.758.679                        | -                                                                   | 14.444.479                                                          |
| <b>Thuế TNDN hoãn<br/>lại phải trả</b>                                | <b>55.238.750.036</b>                    | <b>55.542.627.217</b>                |                                                                     |                                                                     |
| <b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>                                    |                                          |                                      | <b>(4.823.069.417)</b>                                              | <b>(9.045.683.826)</b>                                              |



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

### 38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

#### 38.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 44.810.845.242 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44.718.390.936 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

| Năm<br>phát<br>sinh | Có thể<br>chuyển lỗ<br>đến năm | Lỗ tính thuế (*)      | VND                                                |                         |                                                      |
|---------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------|-------------------------|------------------------------------------------------|
|                     |                                |                       | Đã chuyển lỗ<br>đến ngày 31<br>tháng 3<br>năm 2025 | Không được<br>chuyển lỗ | Chưa chuyển lỗ<br>đến ngày 31<br>tháng 3<br>năm 2025 |
| 2020                | 2025                           | 4.208.684.332         | (868.093.317)                                      | -                       | 3.340.591.015                                        |
| 2021                | 2026                           | 29.333.126.320        | -                                                  | -                       | 29.333.126.320                                       |
| 2022                | 2027                           | 4.635.065.572         | -                                                  | -                       | 4.635.065.572                                        |
| 2023                | 2028                           | 3.380.594.897         | -                                                  | -                       | 4.181.363.210                                        |
| 2024                | 2029                           | 3.160.919.815         | -                                                  | -                       | 2.869.582.525                                        |
| 2025                | 2030                           | 451.116.600           | -                                                  | -                       | 451.116.600                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    |                                | <b>45.169.507.536</b> | <b>(868.093.317)</b>                               | <b>-</b>                | <b>44.810.845.242</b>                                |

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

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

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm công ty và các bên liên quan khác của Nhóm công ty trong kỳ và tại ngày 31 tháng 3 năm 2025 như sau :

| Bên liên quan                                                                                                        | Mối quan hệ       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G                                                                                       | Cổ đồng           |
| Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt                                                                        | Cổ đồng           |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu                                                         | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO                                                                        | Công ty liên kết  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng                                                                              | Công ty liên kết  |
| Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này | Ảnh hưởng đáng kể |

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong kỳ hiện hành và Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 bao gồm:

| Bên liên quan                                 | Nội dung nghiệp vụ | VND                                              |                                                  |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                                               |                    | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G                | Thuê văn phòng     | 2.830.117.500                                    | 2.830.117.500                                    |
| Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO | Cung cấp dịch vụ   | 357.042.079                                      | 577.555.385                                      |

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

|                                               |                          | VND                      |                           |
|-----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Bên liên quan                                 | Nội dung nghiệp vụ       | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>       |                          |                          |                           |
| Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Cung cấp dịch vụ xây lắp | 953.108.947              | 74.299.984                |
| <b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>       |                          |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G                | Thuê văn phòng           | 943.372.500              | 943.372.500               |
| <b>Phải thu ngắn hạn khác</b>                 |                          |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng       | Cổ tức                   | 1.463.684.880            | 1.463.684.880             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Cổ tức                   | 885.512.800              | 885.512.800               |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              |                          | <b>2.349.197.680</b>     | <b>2.349.197.680</b>      |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                 |                          |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G                | Cổ tức                   | 111.375.000.000          | -                         |
| Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt | Cổ tức                   | 59.041.950.000           | -                         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              |                          | <b>170.416.950.000</b>   | <b>-</b>                  |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>            |                          |                          |                           |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Mua dịch vụ lắp đặt      | 1.427.080.676            | 1.427.080.676             |



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

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

***Các giao dịch với các bên liên quan khác***

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

| Cá nhân               | Chức vụ                                    | VND                                              |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                       |                                            | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024 |
| Bà Nguyễn Thị Như Mai | Chủ tịch HĐQT                              | 560.000.000                                      | 605.000.000                                      |
| Ông Đặng Chính Trung  | Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc         | 1.034.050.000                                    | 1.075.000.000                                    |
| Ông Nguyễn Việt Tuấn  | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc     | 780.300.000                                      | 575.458.333                                      |
| Bà Trần Thùy Giang    | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT       | 525.000.000                                      | 485.833.333                                      |
| Ông Tôn Thất Anh Tuấn | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT | 105.000.000                                      | 150.000.000                                      |
| Ông Nguyễn Hồng Hải   | Phó Tổng giám đốc                          | 363.200.000                                      | 550.000.000                                      |
| Ông Nguyễn Văn Minh   | Nguyên Phó Tổng giám đốc                   | 46.581.818                                       | 715.000.000                                      |
| Ông Phan Văn Chính    | Phó Tổng giám đốc                          | 538.200.000                                      | 550.000.000                                      |
| Bà Trần Ngọc Sang     | Kế toán trưởng                             | 279.550.000                                      | -                                                |
| <b>TỔNG CỘNG</b>      |                                            | <b>4.231.881.818</b>                             | <b>4.706.291.666</b>                             |

**40. CÁC CAM KẾT**

***Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)***

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

|                  | VND                      |                           |
|------------------|--------------------------|---------------------------|
|                  | Ngày 31 tháng 3 năm 2025 | Ngày 31 tháng 12 năm 2024 |
| Đến 1 năm        | 15.442.229.985           | 15.259.533.129            |
| Từ 1 - 5 năm     | 9.869.010.255            | 11.290.305.395            |
| Trên 5 năm       | 10.394.156.669           | 1.613.479.711             |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>35.705.396.909</b>    | <b>28.163.318.235</b>     |

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

Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025, 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, Quê Võ, Tân Phước 1, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch 1, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh, Khu Dân cư Phường 6 mở rộng, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 795 tỷ VND.

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

**41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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



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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

|                                                           | Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp | Hoạt động kinh doanh điện | Hoạt động xây lắp | Hoạt động thu phí đường bộ | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Các hoạt động còn lại | Loại trừ         | VND                |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2025          |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Doanh thu thuần bộ phận                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài    | 618.898.438.937                      | 819.981.964.825           | 38.142.868.833    | 112.694.036.241            | 182.403.472.250                   | 60.002.015.770        | (38.638.500.726) | 1.793.484.296.130  |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận | (30.172.476.825)                     | (4.289.219.286)           | (390.528.459)     | -                          | (240.000.000)                     | (3.546.276.156)       | 38.638.500.726   | -                  |
| Tổng doanh thu thuần                                      | 588.725.962.112                      | 815.692.745.539           | 37.752.340.374    | 112.694.036.241            | 182.163.472.250                   | 56.455.739.614        | -                | 1.793.484.296.130  |
| Kết quả                                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Lợi nhuận gộp                                             | 326.397.275.192                      | 70.492.624.631            | 3.909.439.184     | 45.736.111.831             | 98.634.643.617                    | 6.220.742.128         |                  | 551.390.836.583    |
| Chi phí không phân bổ                                     |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | (30.682.189.378)   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                               |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | (108.547.172.018)  |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                               |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 4.823.069.417      |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 416.984.544.604    |
| Vào ngày 31 tháng 3 năm 2025                              |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Tài sản và nợ phải trả                                    |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Tài sản bộ phận                                           | 7.866.549.713.017                    | 2.202.850.596.181         | 218.795.752.838   | 1.146.865.924.079          | 1.987.396.579.012                 | 229.768.056.903       | -                | 13.652.226.622.030 |
| Tài sản không phân bổ (*)                                 |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 5.758.241.475.673  |
| Tổng tài sản                                              |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 19.410.468.097.703 |
| Nợ phải trả bộ phận                                       | 9.217.277.592.689                    | 1.086.413.365.863         | 155.630.241.401   | 1.030.133.037.049          | 624.120.148.481                   | 167.260.909.226       | -                | 12.280.835.294.709 |
| Tổng nợ phải trả                                          |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 12.280.835.294.709 |

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

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

|                                                           | Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp | Hoạt động kinh doanh điện | Hoạt động xây lắp | Hoạt động thu phí đường bộ | Hoạt động kinh doanh bất động sản | Các hoạt động còn lại | Loại trừ         | Hợp nhất           |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------------|-----------------------|------------------|--------------------|
|                                                           |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | VND                |
| Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 3 năm 2024          |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Doanh thu thuần bộ phận                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài    | 1.332.605.812.808                    | 692.054.493.435           | 37.237.203.856    | 110.103.149.690            | 281.113.575.790                   | 50.664.804.468        | (36.722.503.886) | 2.467.056.536.161  |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận | (24.866.854.685)                     | (3.802.915.296)           | (6.619.250.281)   | -                          | (240.000.000)                     | (1.193.483.624)       | 36.722.503.886   | -                  |
| Tổng doanh thu thuần                                      | 1.307.738.958.123                    | 688.251.578.139           | 30.617.953.575    | 110.103.149.690            | 280.873.575.790                   | 49.471.320.844        | -                | 2.467.056.536.161  |
| Kết quả                                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Lợi nhuận gộp                                             | 834.799.981.045                      | 34.922.548.415            | 2.308.370.669     | 44.358.603.185             | 173.025.697.759                   | 8.872.178.234         | -                | 1.098.287.379.307  |
| Chi phí không phân bổ                                     |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | (98.952.951.198)   |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                               |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | (211.205.688.538)  |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                               |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 9.045.683.826      |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                                   |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 797.174.423.397    |
| Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024                             |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Tài sản và nợ phải trả                                    |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  |                    |
| Tài sản bộ phận                                           | 7.912.191.711.608                    | 2.187.023.628.273         | 220.936.103.273   | 1.181.940.884.868          | 2.037.841.185.339                 | 237.446.224.722       | -                | 13.777.379.738.083 |
| Tài sản không phân bổ (*)                                 |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 5.022.780.767.621  |
| Tổng tài sản                                              | 8.400.930.963.743                    | 1.076.340.487.886         | 168.507.741.378   | 998.546.902.877            | 720.591.735.227                   | 227.594.522.703       | -                | 18.800.160.505.704 |
| Nợ phải trả bộ phận                                       |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 11.592.512.353.814 |
| Tổng nợ phải trả                                          |                                      |                           |                   |                            |                                   |                       |                  | 11.592.512.353.814 |

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



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

**42. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN**

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

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

Ngày 28 tháng 4 năm 2025