

Số: 290/2026/CV-CII

TP. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 04 năm 2026

V/v: giải trình tăng/giảm kết quả hoạt động kinh doanh trên báo cáo riêng Quý 1/2026 so với cùng kỳ năm trước

Kính gửi:

- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp. Hồ Chí Minh (CII) thông báo kết quả hoạt động sản xuất - kinh doanh trên báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2026, như sau:

Lợi nhuận sau thuế Quý 1/2026 của Công ty đạt 10,81 tỷ đồng (quý 1/2025 đạt 13,71 tỷ đồng). Hoạt động kinh doanh giữa hai kỳ nhìn chung duy trì ổn định, lợi nhuận ròng giảm nhẹ so với cùng kỳ năm trước chủ yếu từ các khoản trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con theo quy định hiện hành.

Chi tiết về báo cáo tài chính riêng Quý 1 năm 2026 của Công ty CII, vui lòng xem tại website: www.cii.com.vn.

Trân trọng.

Nơi gửi:

- Như trên
- Lưu: VP; P. Kế toán



LÊ QUỐC BÌNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: 028.36221025 Fax: 028.36367100

-----*****-----

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

QUÝ 1 NĂM 2026

Tháng 04 năm 2026

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 1 NĂM 2026

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	1 - 3
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG	4
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG	5 - 6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG	7 - 51

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 Trình bày lại
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13.991.215.990.345	14.011.697.974.229
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	174.445.258.954	306.080.537.323
1. Tiền	111		174.445.258.954	292.880.537.323
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	13.200.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.9	9.462.865.765.160	8.931.044.937.530
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	9a	9.473.629.408.186	8.938.158.672.418
2. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	9a	(10.763.643.026)	(7.113.734.888)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		4.318.719.147.840	4.764.727.936.004
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	3.120.856.117.618	3.331.340.862.684
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.956.441.400	5.783.264.441
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.3	1.198.324.023.222	1.432.986.123.796
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.4	(6.417.434.400)	(5.382.314.917)
IV. Tài sản ngắn hạn khác	160		35.185.818.391	9.844.563.372
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		14.861.180.168	8.205.198.492
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.544.276.349	1.412.135.069
3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	163	V.10	73.121.184	73.121.184
4. Tài sản ngắn hạn khác	165	V.5	18.707.240.690	154.108.627

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 Trình bày lại
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		4.927.715.313.862	4.409.196.353.387
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		6.733.000.000	6.733.000.000
1. Phải thu dài hạn khác	215	V.3	6.733.000.000	6.733.000.000
II. Tài sản cố định	220		68.496.261.302	69.007.836.436
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.6	68.446.261.302	68.947.836.436
- Nguyên giá	222		76.231.598.690	76.231.598.690
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7.785.337.388)	(7.283.762.254)
2. Tài sản cố định vô hình	227	V.7	50.000.000	60.000.000
- Nguyên giá	228		1.059.080.204.896	1.059.080.204.896
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.059.030.204.896)	(1.059.020.204.896)
III. Bất động sản đầu tư	240	V.8	60.454.223.435	61.054.922.766
- Nguyên giá	241		67.108.989.145	67.108.989.145
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(6.654.765.710)	(6.054.066.379)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		14.219.896.872	11.947.976.909
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		14.219.896.872	11.947.976.909
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	V.9	4.768.168.598.920	4.258.967.617.276
1. Đầu tư vào công ty con	261	9b	2.961.652.009.764	2.931.652.009.764
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	9c	1.336.168.324.046	1.336.168.324.046
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	9d	245.022.989.350	245.022.989.350
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(283.875.705.884)	(253.875.705.884)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	9a	509.200.981.644	-
VI. Tài sản dài hạn khác	270		9.643.333.333	1.485.000.000
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		9.643.333.333	1.485.000.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		18.918.931.304.207	18.420.894.327.616

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/03/2026	01/01/2026 Trình bày lại
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		10.466.954.244.834	10.445.073.421.620
I. Nợ ngắn hạn	310		3.611.186.660.108	3.909.058.003.820
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		108.000.000	4.957.200.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		1.613.874.873	1.613.874.873
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		4.745.852.556	4.745.852.556
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.10	1.195.590.630	1.604.092.529
5. Phải trả người lao động	315		-	7.668.000.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		1.874.328.240	1.173.328.240
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.11	338.390.031.613	342.842.419.751
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.12	3.241.848.940.739	3.507.285.600.455
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		21.410.041.457	37.167.635.416
II. Nợ dài hạn	330		6.855.767.584.726	6.536.015.417.800
1. Phải trả dài hạn khác	338	V.11	1.943.192.000.000	1.952.378.000.000
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	V.12	3.850.488.674.352	3.031.959.129.020
3. Trái phiếu chuyển đổi	340	V.13	1.062.086.910.374	1.551.678.288.780
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.14	8.451.977.059.373	7.975.820.905.996
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		6.719.852.910.000	6.254.504.210.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		6.719.852.910.000	6.254.504.210.000
2. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		942.961.555.395	942.961.555.395
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		26.754.731.531	26.754.731.531
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		762.407.862.447	751.600.409.070
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	420a		751.600.409.070	410.826.850.640
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		10.807.453.377	340.773.558.430
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		18.918.951.504.207	18.420.894.327.616


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biểu


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng


 Lê Quốc Bình
 Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	QUÝ 1	
			Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.953.557.315	3.043.383.058
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần (10 = 01 - 02)	10		2.953.557.315	3.043.383.058
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3.835.334.374	3.129.268.674
5. Lỗ gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		(881.777.059)	(85.885.616)
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	305.172.770.259	279.441.134.345
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	283.264.528.015	250.258.900.552
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		207.694.252.986	188.987.232.906
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	10.259.920.899	6.752.843.118
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)]	30		10.766.544.286	22.343.505.059
12. Thu nhập khác	31		40.909.091	-
13. Chi phí khác	32		-	8.629.360.288
14. Lợi nhuận/(lỗ) khác (40 = 31 - 32)	40		40.909.091	(8.629.360.288)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.807.453.377	13.714.144.771
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.6	-	-
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.807.453.377	13.714.144.771


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biểu


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng


 Lê Quốc Bình
 Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG*(Theo phương pháp gián tiếp)*

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.807.453.377	13.714.144.771
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	1.112.274.465	1.007.659.231
Các khoản dự phòng	03	34.685.027.621	(856.665.777)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(333.341.165.443)	(270.977.226.419)
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	06	216.504.829.599	215.791.413.950
3. Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(70.231.580.381)	(41.320.674.244)
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	09	45.656.860.919	(8.004.148.240)
Tăng các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	10.076.902.220	16.012.453.662
Giảm/(tăng) chi phí trả trước	12	1.399.545.458	(1.359.519.290)
Giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	57.552.369.277
Tiền lãi vay đã trả	14	(280.518.677.213)	(276.936.504.409)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	-	(59.506.810)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(15.757.593.959)	(7.476.500.069)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(309.374.542.956)	(261.592.030.123)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(2.488.264.363)	(12.283.248.463)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.383.431.204.403)	(1.474.395.330.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	835.537.300.583	2.480.139.613.201
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(30.000.000.000)	-
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	103.550.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	216.975.592.486	86.924.231.459
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(363.406.575.697)	1.183.935.266.197

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay và hợp tác đầu tư	33	1.542.021.604.762	1.675.131.142.025
2. Tiền trả nợ gốc vay và hợp tác đầu tư	34	(991.689.764.478)	(2.489.379.348.427)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(9.186.000.000)	(159.552.530.575)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	541.145.840.284	(973.800.736.977)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50	(131.635.278.369)	(51.457.500.903)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	306.080.537.323	73.650.217.788
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	174.445.258.954	22.192.716.885



Nguyễn Văn Bích Ngọc
Người lập biểu



Lý Huỳnh Trúc Giang
Kế toán trưởng




Lê Quốc Bình
Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302483177 do Sở Tài chính (tiền thân là Sở kế hoạch và Đầu tư) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và qua các lần điều chỉnh với lần điều chỉnh gần nhất là lần thứ 42 ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc tăng vốn điều lệ của Công ty.

Vốn điều lệ của Công ty là 6.719.852.910.000 đồng, chia thành 671.985.291 cổ phần bằng nhau, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 12, 152 Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài của Công ty: Ho Chi Minh City Infrastructure Investment Joint Stock Company, tên viết tắt là: C.I.I.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, mã cổ phiếu: CII.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và ngày 01 tháng 01 năm 2026 là 42 người.

Lĩnh vực kinh doanh

Công ty kinh doanh trong nhiều lĩnh vực khác nhau.

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (B.O.T); hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT); kinh doanh bất động sản; thực hiện thu phí giao thông đường bộ; sản xuất, mua bán các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng; xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình đường ống thoát nước.

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết; thực hiện huy động và phân phối nguồn vốn giữa các công ty con và công ty liên kết; kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính riêng**Giao dịch tăng vốn điều lệ**

Trong kỳ, Công ty đã tiến hành chuyển đổi 4.653.487 trái phiếu để tăng vốn điều lệ. Tổng mệnh giá của các trái phiếu chuyển đổi là 465.348.700.000 đồng, số lượng cổ phiếu được chuyển đổi là 46.534.870 cổ phiếu. Toàn bộ số cổ phiếu này đã được niêm yết bổ sung.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp****Đầu tư trực tiếp**

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII ("CII B&R") (i)	54,84%	54,84%	47,81%	7,03%	54,84%	54,84%	47,81%	7,03%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào các dự án cầu đường
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB") (ii)	79,79%	79,79%	21,95%	57,84%	79,79%	79,79%	21,95%	57,84%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm ("KBTT")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư vào dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hợp đồng B.T; Kinh doanh bất động sản
4. Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBP")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
5. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest") (iii)	100%	100%	9,33%	90,67%	100%	100%	9,33%	90,67%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
6. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	96,72%	96,72%	96,72%	0,00%	96,72%	96,72%	96,72%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
7. Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	95,00%	95,00%	95,00%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
8. Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn ("SGBC")	100%	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư hạ tầng kỹ thuật
9. Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận (iv)	55,00%	55,00%	40,00%	15,00%	55,00%	55,00%	40,00%	15,00%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận
Công ty liên kết										
1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội (v)	100%	76,97%	49,00%	27,97%	100%	76,97%	49,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội

(i) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 47,81% và nắm giữ gián tiếp lần lượt 4,99% và 2,04% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.

(ii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 21,95% và nắm giữ gián tiếp lần lượt là 45,06% và 12,78% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Invest và Công ty CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)**Đầu tư trực tiếp** (tiếp theo)

(iii) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 9,33% và nắm giữ gián tiếp 90,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty KBTT (xem thuyết minh dưới đây).

(iv) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 40% và nắm giữ gián tiếp 15% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty Service.

(v) Công ty đang nắm giữ trực tiếp 49% và nắm giữ gián tiếp 51% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R (xem thuyết minh dưới đây).

Đầu tư gián tiếp

Ngoài các công ty đang đầu tư trực tiếp, Công ty cũng thực hiện đầu tư gián tiếp vào các công ty khác thông qua các công ty con như sau:

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết nắm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Số hữu trực tiếp (%)	Số hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII										
1. Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	89,00%	89,00%	0,00%	89,00%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Đồng Tháp	Đầu tư dự án B.O.T đường cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận
2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	51,00%	27,97%	0,00%	27,97%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Xa lộ Hà Nội
3. Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,84%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Ninh Thuận
4. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	99,99%	54,83%	0,00%	54,83%	Tp. Hồ Chí Minh & Tỉnh Khánh Hòa	Đầu tư dự án B.O.T mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua Tp. Phan Rang - Tháp Chàm
5. Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu ("BOTRM")	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	50,36%	27,62%	0,00%	27,62%	Tỉnh Vĩnh Long	Đầu tư dự án B.O.T Cầu Rạch Miễu và nâng cấp Quốc lộ 60
6. Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	50,53%	27,71%	0,00%	27,71%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư dự án B.O.T cầu Cổ Chiên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)**Đầu tư gián tiếp** (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu trực tiếp (%)	Sở hữu gián tiếp (%)		
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (tiếp theo)										
7. Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình (tên cũ là Công ty Cổ phần Cầu đường Hiền An Bình)	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,84%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các dự án cầu đường
8. Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG ("VRG")	100%	54,84%	0,00%	54,84%	100%	54,84%	0,00%	54,84%	Tp. Hồ Chí Minh	Đầu tư Dự án B.O.T nâng cấp mở rộng đường ĐT 741
9. Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII ("CII BR OM") (i)	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	66,67%	36,56%	0,00%	36,56%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
Các công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	95,00%	75,80%	0,00%	75,80%	95,00%	75,80%	0,00%	75,80%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	90,00%	71,81%	0,00%	71,81%	90,00%	71,81%	0,00%	71,81%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
3. Công ty TNHH Hương Trà	99,00%	78,99%	0,00%	78,99%	99,00%	78,99%	0,00%	78,99%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
4. Công ty TNHH MTV NBB Quảng Ngãi ("NQN")	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá
Công ty liên kết đầu tư gián tiếp thông qua Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy										
1. Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	49,00%	39,10%	0,00%	39,10%	49,00%	39,10%	0,00%	39,10%	Tỉnh Quảng Ngãi	Khai thác, sản xuất kinh doanh các loại đất, đá

(i) Công ty đang nắm giữ gián tiếp 66,67% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII B&R và nắm giữ gián tiếp 18,33% quyền biểu quyết trong công ty con này thông qua Công ty CII Service.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Cấu trúc doanh nghiệp** (tiếp theo)**Đầu tư gián tiếp** (tiếp theo)

Tên công ty	Số cuối kỳ				Số đầu kỳ				Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động chính
	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích			Tỷ lệ biểu quyết năm giữ (%)	Tỷ lệ lợi ích				
		Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu			Tổng tỷ lệ (%)	Sở hữu			
			trực tiếp (%)	gián tiếp (%)			trực tiếp (%)	gián tiếp (%)		
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm										
1. Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII ("CII Invest")	90,67%	90,67%	0,00%	90,67%	90,67%	90,67%	0,00%	90,67%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản
2. Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII ("CII E&C")	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	96,23%	96,23%	0,00%	96,23%	Tp. Hồ Chí Minh	Thi công xây dựng
Công ty con đầu tư gián tiếp thông qua Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII										
1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII ("CII Service")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Tp. Hồ Chí Minh	Cung cấp các dịch vụ về hạ tầng
2. Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ ("HTTB")	100%	100%	0,00%	100%	100%	100%	0,00%	100%	Tỉnh Quảng Ngãi	Kinh doanh bất động sản
3. Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("NBB")	57,84%	52,45%	0,00%	52,45%	57,84%	52,45%	0,00%	52,45%	Tp. Hồ Chí Minh	Kinh doanh bất động sản

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

I. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (tiếp theo)**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính riêng**

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026, Công ty đã áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") do Bộ Tài chính ban hành ngày 27 tháng 10 năm 2025.

Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã thực hiện trình bày lại số một nội dung trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025 theo quy định của Thông tư 99, do đó số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 là có thể so sánh được với số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025. Chi tiết các khoản mục được trình bày lại được thể hiện tại Thuyết minh số VII.3.

II. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG VÀ NĂM TÀI CHÍNH**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Báo cáo tài chính riêng kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

III. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Thông tư 99 thay thế cho các quy định về hướng dẫn chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99 trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026.

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính riêng:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá 3 tháng, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính**Chứng khoán kinh doanh**

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận bắt đầu từ ngày Công ty có quyền sở hữu và được xác định giá trị ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo qui định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

Cổ phiếu hoán đổi được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý của cổ phiếu được xác định như sau:

- Đối với cổ phiếu của công ty niêm yết, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán tại ngày trao đổi. Trường hợp tại ngày trao đổi thị trường chứng khoán không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết được giao dịch trên sàn UPCOM, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM tại ngày trao đổi. Trường hợp ngày trao đổi sàn UPCOM không giao dịch thì giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá đóng cửa phiên giao dịch trước liền kề với ngày trao đổi.
- Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác, giá trị hợp lý của cổ phiếu là giá do các bên thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc. Giá thị trường của chứng khoán kinh doanh niêm yết được xác định theo giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày lập báo cáo tài chính. Đối với cổ phiếu giao dịch trên sàn UPCOM, giá thị trường là giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm lập báo cáo tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố. Trường hợp chứng khoán không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng hoặc chứng khoán bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch thì Công ty xác định mức trích dự phòng cho từng khoản đầu tư chứng khoán theo quy định về mức trích lập của các khoản đầu tư khác. Đối với trái phiếu doanh nghiệp đã niêm yết, đăng ký giao dịch, giá trái phiếu trên thị trường là giá giao dịch gần nhất tại Sở Giao dịch chứng khoán trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính. Trường hợp không có giao dịch trong vòng 10 ngày tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính năm thì Công ty không thực hiện trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư này.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh tại ngày kết thúc kỳ báo cáo được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay là các khoản cho vay theo thỏa thuận giữa các bên nhưng không được giao dịch mua bán trên thị trường như chứng khoán.

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

Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác***Đầu tư vào công ty con***

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được và doanh thu từ cổ tức bằng cổ phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản đầu tư tài chính** (tiếp theo)**Đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác** (tiếp theo)

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được trích lập khi các công ty này bị lỗ hoặc khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ báo cáo. Nếu bên nhận đầu tư là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ báo cáo và được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Trình bày thông tin về giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác

Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đầu tư vốn vào đơn vị khác được xác định cho mục đích thuyết minh mà không được ghi nhận vào Báo cáo tài chính riêng do quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành. Theo đó, giá trị hợp lý của các công ty niêm yết được xác định theo giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính riêng. Các khoản đầu tư còn lại sẽ được xác định giá trị hợp lý theo các phương pháp và cách thức xác định giá trị hợp lý của Công ty dựa trên việc áp dụng tiệm cận chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế và thông lệ quốc tế về giá trị hợp lý. Trong một số trường hợp, khi thông tin và giao dịch về các khoản đầu tư không có sẵn, giá trị hợp lý sẽ không được xác định để thuyết minh trên báo cáo tài chính.

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Hàng tồn kho**Hàng hóa bất động sản**

Hàng hóa bất động sản của Công ty bao gồm các bất động sản được mua hoặc xây dựng để bán trong kỳ hoạt động kinh doanh bình thường, được ghi nhận trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá thành và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; chi phí xây dựng và các khoản chi phí lãi vay, chi phí tư vấn thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các khoản chi phí liên quan khác (nếu có) để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Hàng tồn kho** (tiếp theo)**Hàng hóa bất động sản** (tiếp theo)

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 vào ngày báo cáo và 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.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày lập báo cáo tài chính. Chi phí trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất không được tính vào chi phí được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp cho đến khi hàng được thanh lý.

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	Số năm
Bãi đậu xe ô tô	30
Phương tiện vận tải	7 - 11
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 7

Các khoản lãi, lỗ phát sinh khi thanh lý, bán tài sản là chênh lệch giữa thu nhập từ thanh lý và giá trị còn lại của tài sản và được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Tài sản cố định vô hình là giá trị quyền thu phí giao thông, được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền thu phí giao thông là tài sản cố định vô hình có được từ hợp đồng B.O.T được ký giữa Công ty và các cơ quan chủ quản của Nhà nước. Nguyên giá của tài sản được xác định theo giá trị quyết toán của dự án trên cơ sở là các chi phí mà Công ty đã bỏ ra để thực hiện đầu tư vào dự án theo hợp đồng đã ký.

Phần mềm kế toán là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng. Phần mềm kế toán được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong khoảng thời gian 3 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm trung tâm thương mại, tòa nhà văn phòng và các khu vực tiện ích khác do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư là trung tâm thương mại và các khu vực tiện ích khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

	Số năm
Trung tâm thương mại	22 - 30
Văn phòng	35
Khu vực tiện ích	30

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất dài hạn không trích khấu hao theo quy định hiện hành. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy thì bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá được ghi giảm nguyên giá và tổn thất được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư hoặc từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu hoặc hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Bất động sản chủ sở hữu sử dụng chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu kết thúc sử dụng tài sản đó và khi bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đầu tư chuyển thành bất động sản chủ sở hữu khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này. Bất động sản đầu tư chuyển thành hàng tồn kho khi chủ sở hữu bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Hàng tồn kho chuyển thành bất động sản đầu tư khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi kết thúc giai đoạn xây dựng, bàn giao đưa vào đầu tư.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của bất động sản trong việc xác định giá trị hay để lập Báo cáo tài chính riêng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2026**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Bất động sản đầu tư** (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Báo cáo tình hình tài chính riêng sau khi đã bán hoặc không còn được nắm giữ lâu dài và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Doanh thu từ việc bán bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu được hoặc sẽ thu được. Chi phí bán và giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ bán bất động sản đầu tư.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Các khoản chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí chờ phân bổ phát sinh chủ yếu bao gồm chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu, phí cam kết rút vốn và các khoản Chi phí chờ phân bổ khác.

Chi phí quản lý, lưu ký trái phiếu là các khoản chi phí định kỳ liên quan đến trái phiếu phát hành và được phân bổ vào kết quả kinh doanh theo thời gian quản lý và lưu ký trái phiếu.

Phí cam kết rút vốn là chi phí liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty, được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ theo thời gian thực tế của khoản vay.

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác bao gồm chi phí di dời, sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ, dụng cụ đã xuất dùng, và các chi phí chờ phân bổ khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Phải trả người bán bao gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ các giao dịch mua - bán và các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác). Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn, dài hạn trên báo cáo tài chính dựa theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

Chi phí phải trả

Các khoản chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai. Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

Trái phiếu phát hành

Công ty phát hành trái phiếu thường cho mục đích vay dài hạn.

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ (-) Chiết khấu trái phiếu cộng (+) Phụ trội trái phiếu.

Công ty theo dõi chiết khấu và phụ trội cho từng loại trái phiếu phát hành và tình hình phân bổ từng khoản chiết khấu, phụ trội khi xác định chi phí đi vay tính vào chi phí sản xuất kinh doanh hoặc vốn hoá theo từng kỳ, cụ thể:

- Chiết khấu trái phiếu được phân bổ dần để tính vào chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu;
- Phụ trội trái phiếu được phân bổ dần để giảm trừ chi phí đi vay từng kỳ trong suốt thời hạn của trái phiếu.

Công ty phân bổ khoản chiết khấu hoặc phụ trội theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

Các khoản chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát sinh. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu sẽ được phân bổ vào chi phí đi vay trong kỳ theo phương pháp nhất quán với việc phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội. Việc phân bổ được thực hiện bằng cách ghi tăng mệnh giá trái phiếu và chi phí đi vay trong kỳ.

Trái phiếu chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu chuyển đổi được xác định riêng biệt thành giá trị cầu phần nợ (nợ gốc) và cầu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cầu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại ngày phát hành, giá trị hợp lý của thành phần nợ phải trả tài chính trong trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu không chuyển đổi tương tự trên thị trường và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi. Khoản mục này được ghi nhận là nợ phải trả tài chính và được xác định theo giá trị phân bổ (trừ đi chi phí phát hành) cho đến khi được hủy bỏ thông qua chuyển đổi hoặc được thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Trái phiếu chuyển đổi** (tiếp theo)

Phần còn lại trong tổng tiền thu được từ phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ cho quyền chuyển đổi và được ghi nhận vào vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của quyền chuyển đổi không được đánh giá lại trong các kỳ sau.

Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí đi vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu.

Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí đi vay phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

Tại thời điểm đáo hạn trái phiếu chuyển đổi, giá trị quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi đang phản ánh trong phần vốn chủ sở hữu được chuyển sang ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần mà không phụ thuộc vào việc người nắm giữ trái phiếu có thực hiện quyền chọn chuyển đổi thành cổ phiếu hay không. Trường hợp người nắm giữ trái phiếu không thực hiện quyền chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm tương ứng với số tiền hoàn trả gốc trái phiếu.

Trường hợp người nắm giữ trái phiếu thực hiện quyền chọn chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi giảm và vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi tăng tương ứng với mệnh giá số cổ phiếu phát hành thêm. Phần chênh lệch giữa giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi lớn hơn giá trị cổ phiếu phát hành thêm tính theo mệnh giá được ghi nhận là khoản thặng dư vốn cổ phần.

Ghi nhận vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Quyền chọn cổ phiếu của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận vào vốn khác của chủ sở hữu, là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu về từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và cầu phần nợ của trái phiếu chuyển đổi tại thời điểm phát hành.

Cổ phiếu mua lại của chính mình là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính riêng là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi hoặc (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận theo số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Cổ tức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên và khi có thông báo chia cổ tức gửi đến các cổ đông của Công ty.

Các khoản dự trữ, các quỹ từ lợi nhuận sau thuế được trích lập căn cứ vào điều lệ của Công ty và sự phê duyệt của Đại Hội đồng cổ đông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2026**IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU** (tiếp theo)**Ghi nhận doanh thu***Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- (a) Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- (b) Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Doanh nghiệp đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Đối với các bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư, khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng thì Công ty được ghi nhận doanh thu khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng khi đáp ứng tất cả năm (5) điều kiện tương tự như trên.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Báo cáo tình hình tài chính riêng; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản bao gồm tiền cho thuê văn phòng, thương mại và các cơ sở hạ tầng khác theo hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê.

Doanh thu tài chính

Lãi tiền gửi, hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn được ghi nhận trên cơ sở dồn tích.

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

Lãi từ hoạt động chuyển nhượng vốn và chứng khoán kinh doanh được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư. Khoản lãi này được ghi nhận vào ngày hoàn thành giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ghi nhận giá vốn***Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng*

Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã chuyển nhượng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Giá vốn bất động sản đầu tư chuyển nhượng bao gồm giá trị còn lại của bất động sản tại thời điểm chuyển nhượng và các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến giao dịch chuyển nhượng.

Giá vốn dịch vụ đã cung cấp

Giá vốn cung cấp dịch vụ được ghi nhận theo giá trị thực tế phát sinh và tập hợp theo giá trị dịch vụ cung cấp cho khách hàng, đảm bảo nguyên tắc phù hợp với doanh thu và nguyên tắc thận trọng. Các chi phí vượt trên mức bình thường của dịch vụ cung cấp được ghi nhận ngay vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong kỳ.

Giá vốn cho thuê bất động sản

Giá vốn cho thuê bất động sản được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng dựa trên các chi phí khấu hao bất động sản và các chi phí liên quan trực tiếp khác tới việc cho thuê bất động sản.

Ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Tỷ giá giao dịch thực tế khi mua bán ngoại tệ (hợp đồng mua bán ngoại tệ giao ngay, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng tương lai, hợp đồng quyền chọn, hợp đồng hoán đổi): tỷ giá ký kết trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng.
- Nếu hợp đồng không quy định tỷ giá thanh toán:
 - Đối với các khoản góp vốn hoặc nhận vốn góp: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn.
 - Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.
 - Đối với các giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả): tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Ngoại tệ** (tiếp theo)

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc kỳ kế toán được xác định theo nguyên tắc sau:

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là tài sản khác: tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Đối với các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được phân loại là nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của Ngân hàng nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Chi phí đi vay trong giai đoạn khai thác hoàn vốn của các dự án B.O.T được phân bổ theo tỷ lệ doanh thu thu phí dịch vụ sử dụng đường bộ nếu Công ty làm chủ đầu tư của dự án hoặc được ghi nhận theo thực tế phát sinh đối với các dự án do Công ty mua lại.

Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Hoạt động hợp tác kinh doanh

Hoạt động hợp tác kinh doanh là thỏa thuận giữa Công ty và các đối tác bằng hợp đồng để cùng thực hiện hoạt động kinh doanh nhưng không hình thành pháp nhân độc lập và được kiểm soát bởi một trong số các bên. Lợi nhuận phân chia cho đối tác được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Báo cáo tình hình tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

IV. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**Thuế** (tiếp theo)

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các bên liên quan

Các bên liên quan của Công ty bao gồm các doanh nghiệp - kể cả công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết - các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung kiểm soát với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những chức trách quản lý chủ chốt như giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét mối quan hệ của từng bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý thay vì hình thức pháp lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Tiền mặt	284.545.381	240.009.937
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	174.180.713.593	292.640.527.386
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	102.365.565.433	100.597.372.689
Ngân hàng TMCP Tiên Phong	40.058.119.494	121.987.309.717
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	30.159.354.626	38.403.498.635
Các ngân hàng khác	1.597.674.040	31.652.346.345
Các khoản tương đương tiền	-	13.200.000.000
Cộng	174.445.258.954	306.080.537.323

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**2. Phải thu khách hàng**

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Phải thu bên liên quan (xem thuyết minh VII.2)	3.080.908.929.988	-	3.291.393.675.054	-
Khách hàng nhận chuyển nhượng bất động sản	39.947.187.630	-	39.947.187.630	-
Cộng	3.120.856.117.618	-	3.331.340.862.684	-

Số dư phải thu bên liên quan cuối kỳ là khoản phải thu Công ty TNHH Thương Mại Đầu tư CII (sau đây gọi tắt là "CII Invest") tiền chuyển nhượng các khoản đầu tư. Thực hiện theo Nghị Quyết của Hội đồng Quản trị Công ty số 99/NQ-HĐQT (NK 2022-2027) ngày 25 tháng 10 năm 2024 về chủ trương tái cấu trúc các danh mục đầu tư trong tập đoàn, Công ty mẹ đã thực hiện chuyển nhượng một số khoản đầu tư cho CII Invest. Khoản tiền chuyển nhượng chưa thu hồi được hưởng lãi 7,00%/năm theo thỏa thuận giữa hai bên.

3. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
a. Ngắn hạn				
Lãi phải thu từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, trái phiếu và tiền gửi có kỳ hạn	622.731.387.702	(3.119.635.958)	539.674.173.123	(2.084.516.475)
Cổ tức và lợi nhuận được chia	529.114.663.566	-	544.650.853.731	-
Vốn góp hợp tác đầu tư (i)	-	-	238.302.118.329	-
Các khoản phải thu khác	46.477.971.954	(3.297.798.442)	110.358.978.613	(3.297.798.442)
Cộng	1.198.324.023.222	(6.417.434.400)	1.432.986.123.796	(5.382.314.917)
b. Dài hạn				
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược	6.733.000.000	-	6.733.000.000	-
Tổng cộng	1.205.057.023.222	(6.417.434.400)	1.439.719.123.796	(5.382.314.917)
Trong đó, phải thu khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	1.094.033.978.931	-	1.328.736.592.296	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**4. Nợ xấu**

	31/03/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND	Nợ gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Dự phòng VND
Phải thu ngắn hạn khác	78.865.194.814	72.447.760.414	(6.417.434.400)	76.809.233.359	71.426.918.442	(5.382.314.917)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước (Trình bày lại) VND
Số dư đầu kỳ	(5.382.314.917)	(21.214.911.544)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(1.035.119.483)	-
Số dư cuối kỳ	<u>(6.417.434.400)</u>	<u>(21.214.911.544)</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**5. Tài sản ngắn hạn khác**

Số dư cuối kỳ là các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và/hoặc các khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc không quá ba (03) tháng được cầm cố, phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty.

6. Tài sản cố định hữu hình

	Bãi đầu xe ô tô VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026				
và 31/03/2026	74.836.466.920	1.183.185.370	211.946.400	76.231.598.690
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2026	5.888.630.484	1.183.185.370	211.946.400	7.283.762.254
Khấu hao trong kỳ	501.575.134	-	-	501.575.134
Tại ngày 31/03/2026	6.390.205.618	1.183.185.370	211.946.400	7.785.337.388
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	68.947.836.436	-	-	68.947.836.436
Tại ngày 31/03/2026	68.446.261.302	-	-	68.446.261.302

Nguyên giá của các tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 và tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 đều là 1.395.131.770 đồng.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền thu phí giao thông VND	Phần mềm vi tính VND	Cộng VND
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Mua trong kỳ	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	1.058.840.204.896	240.000.000	1.059.080.204.896
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	1.058.840.204.896	180.000.000	1.059.020.204.896
Khấu hao trong kỳ	-	10.000.000	10.000.000
Tại ngày 31/03/2026	1.058.840.204.896	190.000.000	1.059.030.204.896
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2026	-	60.000.000	60.000.000
Tại ngày 31/03/2026	-	50.000.000	50.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**7. Tài sản cố định vô hình** (tiếp theo)

Quyền thu phí giao thông là quyền thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn đầu tư xây dựng cầu Rạch Chiếc mới. Công ty đã kết thúc thu phí hoàn vốn kể từ ngày 31 tháng 12 năm 2017 và đang thực hiện các thủ tục quyết toán dự án với UBND Thành phố Hồ Chí Minh để làm cơ sở thanh lý hợp đồng B.O.T.

8. Bất động sản đầu tư

	Trung tâm thương mại VND	Nhà văn phòng VND	Khu vực tiện ích khác VND	Cộng VND
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026				
và 31/03/2026	9.784.542.057	36.689.256.576	20.635.190.512	67.108.989.145
Giá trị hao mòn lũy kế				
Tại ngày 01/01/2026	881.619.111	3.526.347.258	1.646.100.010	6.054.066.379
Khấu hao trong kỳ	63.651.911	400.896.410	136.151.010	600.699.331
Tại ngày 31/03/2026	945.271.022	3.927.243.668	1.782.251.020	6.654.765.710
Giá trị còn lại				
Tại ngày 01/01/2026	8.902.922.946	33.162.909.318	18.989.090.502	61.054.922.766
Tại ngày 31/03/2026	8.839.271.035	32.762.012.908	18.852.939.492	60.454.223.435

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và trình bày trên thuyết minh Báo cáo tài chính riêng. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá, không có sự suy giảm giá trị so với giá trị ghi sổ tại ngày báo cáo của những tài sản này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính****a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/03/2026			01/01/2026 (Trình bày lại)		
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá trị dự phòng VND
a. Ngắn hạn						
Tiền gửi có kỳ hạn	1.116.969.967.285	1.116.969.967.285	-	1.431.367.927.447	1.431.367.927.447	-
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)	8.356.659.440.901	8.345.895.797.875	(10.763.643.026)	7.506.790.744.971	7.499.677.010.083	(7.113.734.888)
<i>Các bên liên quan</i>						
<i>(xem Thuyết minh VII.2)</i>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc (i)	7.496.813.135.248	7.496.813.135.248	-	6.663.889.091.823	6.663.889.091.823	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nước giải khát Khánh An (ii)	326.000.816.958	326.000.816.958	-	316.542.062.117	316.542.062.117	-
Công ty TNHH Tasco Land (iii)	294.145.488.695	283.381.845.669	(10.763.643.026)	286.659.591.031	279.545.856.143	(7.113.734.888)
	239.700.000.000	239.700.000.000	-	239.700.000.000	239.700.000.000	-
Cộng	9.473.629.408.186	9.462.865.765.160	(10.763.643.026)	8.938.158.672.418	8.931.044.937.530	(7.113.734.888)
b. Dài hạn						
Phải thu về cho vay (hỗ trợ vốn)						
<i>Các bên liên quan</i>						
<i>(xem Thuyết minh VII.2)</i>	509.200.981.644	509.200.981.644	-	-	-	-
Cộng	509.200.981.644	509.200.981.644	-	-	-	-
Tổng cộng	9.982.830.389.830	9.972.066.746.804	(10.763.643.026)	8.938.158.672.418	8.931.044.937.530	(7.113.734.888)

Tình hình biến động dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn trong kỳ như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu năm	(7.113.734.888)	-
Trích lập dự phòng trong năm	(3.649.908.138)	-
Số dư cuối năm	(10.763.643.026)	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

Các khoản tiền gửi có kỳ hạn của Công ty tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn từ 6 tháng đến 10 năm, với lãi suất dao động từ 2,9%/năm đến 7%/năm.

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu về cho vay cuối kỳ với các bên liên quan như sau:

- Số dư phải thu Công ty CII Invest, bao gồm:
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 11 tháng 12 năm 2024 cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty CII Invest. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 11 tháng 11 năm 2026, lãi suất được áp dụng trong kỳ là 6%/năm, lãi được thanh toán vào ngày đáo hạn. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 3.646.124.525.908 đồng.
 - Khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng ký ngày 17 tháng 12 năm 2024 cho mục đích mua lại trái phiếu do Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội phát hành với số tiền tối đa là 550 tỷ đồng. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 07 tháng 11 năm 2033 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất được áp dụng trong kỳ khoảng 10%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 526.055.002.118 đồng.
- Các khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy ("Công ty NBB") để thực hiện dự án Khu nghỉ dưỡng kết hợp Khu dân cư De Lagi và bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty NBB. Thời hạn của hợp đồng hợp tác là đến ngày 20 tháng 3 năm 2026, lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 1.218.607.000.000 đồng.
- Khoản hợp tác với Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ ("OBI") để thực hiện tái cấu trúc tài chính của Công ty OBI. Thời hạn của hợp đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2040 hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn, lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 699.765.000.000 đồng.
- Các khoản hợp tác với Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII để thi công các công trình xây dựng. Thời hạn hợp đồng dưới 12 tháng, lãi suất áp dụng trong kỳ dao động từ 8,5%/năm đến 10%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 583.796.506.479 đồng.
- Khoản hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận ("TLMT") theo hợp đồng ký ngày 25 tháng 12 năm 2023 để đầu tư vào Dự án Cao tốc Trung Lương - Mỹ Thuận giai đoạn 1. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm và được thanh toán vào ngày đáo hạn. Ngày 18 tháng 12 năm 2024, Công ty đã ký hợp đồng quyền chọn mua với Công ty CII Invest về việc chuyển nhượng khoản hợp tác đầu tư này. Thời hạn hợp đồng quyền chọn mua được gia hạn đến ngày 18 tháng 11 năm 2026.
- Các khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII với thời gian thu hồi từ 1 năm đến 3 năm hoặc khi Công ty có nhu cầu sử dụng vốn. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 271.497.051.252 đồng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

- Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm với thời gian thu hồi là 12 tháng. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 6%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 256.206.961.788 đồng.
- Khoản hợp tác đầu tư với Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận để thi công công trình xây dựng. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,45%/năm. Số dư tại ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 509.200.981.644 đồng.

Thông tin bổ sung cho số dư phải thu một số công ty bên ngoài tập đoàn:

(i) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Tuấn Lộc theo hợp đồng với thời hạn 48 tháng kể từ ngày 18 tháng 9 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 12%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn góp và các lợi ích khác của Tuấn Lộc trong một doanh nghiệp dự án BOT.

(ii) Số dư thể hiện khoản hỗ trợ vốn theo hợp đồng với thời hạn 10 năm kể từ ngày 26 tháng 1 năm 2018. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 10,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng phần vốn và các lợi ích khác của Công ty Khánh An trong Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miêu.

(iii) Khoản hỗ trợ vốn cho Công ty TNHH Tasco Land ("Tasco Land") theo hợp đồng ký ngày 26 tháng 12 năm 2024. Lãi suất áp dụng trong kỳ là 11,5%/năm. Khoản hỗ trợ vốn được đảm bảo bằng cổ phần một số công ty thuộc sở hữu của Tasco Land.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

9. Đầu tư tài chính (tiếp theo)

b. Đầu tư vào công ty con

	31/03/2026				01/01/2026			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		1.465.000.000.000	(242.954.571.944)			1.465.000.000.000	(222.954.571.944)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	101.416.426	1.221.050.811.067	-	6.186.401.986.000	101.416.426	1.221.050.811.067	-	5.283.795.794.600
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		200.000.000.000	-			200.000.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	1.667.134	23.798.312.650	-		1.667.134	23.798.312.650	-	
Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn Mỹ Thuận		50.000.000.000	-			20.000.000.000	-	
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn		1.737.886.047	-			1.737.886.047	-	
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn		65.000.000	-			65.000.000	-	
Long Khánh		65.000.000	-			65.000.000	-	
Cộng		2.961.652.009.764	(242.954.571.944)			2.931.652.009.764	(222.954.571.944)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**9. Đầu tư tài chính** (tiếp theo)**c. Đầu tư vào công ty liên kết**

	31/03/2026				01/01/2026			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	90.648.000	906.480.000.000	-		90.648.000	906.480.000.000	-	
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	21.984.332	429.688.324.046	-		21.984.332	429.688.324.046	-	
Cộng		1.336.168.324.046	-			1.336.168.324.046	-	

d. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

	31/03/2026				01/01/2026			
	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng Cổ phần	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		210.000.000.000	(19.232.703.940)			210.000.000.000	(9.232.703.940)	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phú Mỹ	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000	2.970.000	29.700.000.000	(16.688.430.000)	13.011.570.000
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông - Mỹ Tho	500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)		500.000	5.000.000.000	(5.000.000.000)	
Các đơn vị khác		322.989.350	-			322.989.350	-	
Cộng		245.022.989.350	(40.921.133.940)			245.022.989.350	(30.921.133.940)	

Tình hình biến động dự phòng đầu tư vốn vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Số dư đầu kỳ	(253.875.705.884)	(21.688.430.000)
Trích lập dự phòng trong kỳ	(30.000.000.000)	-
Số dư cuối kỳ	(283.875.705.884)	(21.688.430.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**10. Thuế và các khoản phải thu/phải nộp Nhà nước**

	01/01/2026 VND	Số phải nộp trong kỳ VND	Số đã thực nộp trong kỳ VND	31/03/2026 VND
a. Phải thu				
Thuế TNDN	73.121.184	-	-	73.121.184
Cộng	73.121.184	-	-	73.121.184
b. Phải nộp				
Thuế TNCN	1.604.092.529	6.354.335.467	7.654.677.262	303.750.734
Thuế nhà thầu	-	892.317.623	477.727	891.839.896
Cộng	1.604.092.529	7.246.653.090	7.655.154.989	1.195.590.630

11. Phải trả khác

	31/03/2026 VND	01/01/2026 (Trình bày lại) VND
a. Ngắn hạn		
Phải trả chi phí lãi vay và các khoản chi phí hợp tác kinh doanh	235.830.190.070	243.972.109.006
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	64.298.000.000	55.112.000.000
Quỹ bảo trì chung cư	18.734.390.080	18.734.390.080
Các khoản phải trả khác	19.527.451.463	25.023.920.665
Cộng	338.390.031.613	342.842.419.751
b. Dài hạn		
Nhận vốn góp hợp tác kinh doanh (i)	1.943.192.000.000	1.952.378.000.000
Tổng cộng	2.281.582.031.613	2.295.220.419.751
Trong đó, phải trả khác là các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	2.133.861.894.686	2.129.102.034.500

(i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản nhận vốn góp hợp tác kinh doanh từ Công ty NBB, bao gồm:

- Khoản nhận góp vốn với giá trị 1.150.000.000.000 đồng để hợp tác kinh doanh phát triển dự án bất động sản đầu tư Công ty đang kiểm soát. Trong suốt thời gian hợp tác kinh doanh, Công ty là bên nắm quyền khai thác và vận hành dự án. NBB sẽ được phân chia lợi ích theo thỏa thuận hợp đồng; và
- Khoản nhận 857.490.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng khoản tiền được phân chia của dự án Xa lộ Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy. Theo hợp đồng, NBB sẽ được hưởng các khoản phân chia từ dự án hoặc theo giá trị tối thiểu đã thỏa thuận giữa hai bên tại từng thời điểm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính****a. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

	31/03/2026 VND	Trong kỳ		01/01/2026 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Vay các bên liên quan (xem Thuyết minh VII.2)	1.303.882.936.234	1.043.797.291.667	1.152.482.233.233	1.412.567.877.800
Vay các ngân hàng thương mại	802.400.000.000	312.600.000.000	735.000.000.000	1.224.800.000.000
Vay các cá nhân và tổ chức khác	61.900.000.000	4.500.000.000	3.000.000.000	60.400.000.000
Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh b)	324.141.366.308			231.980.584.458
Mệnh giá trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	760.500.000.000			588.000.000.000
Chi phí phát hành trái phiếu thường đến hạn (xem Thuyết minh b)	(10.869.181.328)			(10.356.681.328)
Chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi đến hạn (xem Thuyết minh V.18)	(106.180.475)			(106.180.475)
Cộng	3.241.848.940.739	1.360.897.291.667	1.890.482.233.233	3.507.285.600.455

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuê tài chính** (tiếp theo)**b. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

	31/03/2026 VND	Trong kỳ		01/01/2026 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Các khoản vay				
Vay các ngân hàng thương mại	1.390.336.666.670	625.000.000.000	19.222.000.000	784.558.666.670
Vay các cá nhân và tổ chức khác	179.692.541.604	-	19.262.867.854	198.955.409.458
Vay các bên liên quan (xem <i>Thuyết minh VII.2</i>)	61.401.649.704	-	3.598.350.296	65.000.000.000
Trừ: Số phải trả trong 12 tháng tới	(324.141.366.308)			(231.980.584.458)
	1.307.289.491.670	625.000.000.000	42.083.218.150	816.533.491.670
Trái phiếu phát hành				
Trái phiếu CII012029_G	1.025.495.501.354	864.045.332	-	1.024.631.456.022
Trái phiếu CII12504	497.150.000.000	497.150.000.000	-	-
Trái phiếu CIIB2426001	299.825.000.000	87.500.000	-	299.737.500.000
Trái phiếu CIIB2427001	297.937.500.000	412.500.000	-	297.525.000.000
Trái phiếu CII12502	295.410.000.000	270.000.000	-	295.140.000.000
Trái phiếu CII12503	275.402.000.000	242.000.000	-	275.160.000.000
Trái phiếu CIIH2427002	198.500.000.000	250.000.000	-	198.250.000.000
Trái phiếu CII12501	196.940.000.000	180.000.000	-	196.760.000.000
Trái phiếu CIIH2427004	106.920.000.000	180.000.000	-	106.740.000.000
Trái phiếu CIIH2427003	99.250.000.000	125.000.000	-	99.125.000.000
Trừ: Mệnh giá trái phiếu đến hạn trong 12 tháng tới	(760.500.000.000)			(588.000.000.000)
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	10.869.181.328			10.356.681.328
	2.543.199.182.682	499.761.045.332	-	2.215.425.637.350
Cộng vay và trái phiếu	3.850.488.674.352	1.124.761.045.332	42.083.218.150	3.031.959.129.020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**12. Vay và nợ thuế tài chính** (tiếp theo)

Các khoản vay và nợ dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

Lịch thanh toán của các khoản vay dài hạn

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong vòng một năm	324.141.366.308	231.980.584.458
Trong năm thứ hai	256.672.666.670	119.427.666.670
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	634.194.000.000	320.683.000.000
Sau năm năm	416.422.825.000	376.422.825.000
	1.631.430.857.978	1.048.514.076.128
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(324.141.366.308)	(231.980.584.458)
Cộng	1.307.289.491.670	816.533.491.670

Lịch thanh toán trái phiếu

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong vòng một năm	760.500.000.000	588.000.000.000
Trong năm thứ hai	822.500.000.000	592.500.000.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	1.740.000.000.000	1.642.500.000.000
	3.323.000.000.000	2.823.000.000.000
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng tới	(760.500.000.000)	(588.000.000.000)
Trừ: các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(19.300.817.318)	(19.574.362.650)
Cộng	2.543.199.182.682	2.215.425.637.350

(*) Đây là các khoản chi phí phát hành trái phiếu được ghi nhận giảm trừ vào mệnh giá trái phiếu tại thời điểm phát hành. Chi phí này sẽ phân bổ dần vào chi phí đi vay theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của trái phiếu.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**13. Trái phiếu chuyển đổi**

	31/03/2026 VND	Trong kỳ		01/01/2026 VND
		Tăng VND	Giảm VND	
Trái phiếu CII425001	995.619.679.860	22.756.410	24.269.223.524	1.020.866.146.974
Trái phiếu CII424002	65.361.050.039	3.788.708	465.348.700.000	530.705.961.331
Cộng: Chi phí phát hành trái phiếu kết chuyển vào chi phí trong 12 tháng tới	106.180.475			106.180.475
Cộng	1.062.086.910.374	26.545.118	489.617.923.524	1.551.678.288.780

Các trái phiếu chuyển đổi được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong vòng một năm	-	-
Sau năm năm	1.062.940.167.040	1.552.558.090.564
	1.062.940.167.040	1.552.558.090.564
Trừ: Các khoản ghi nhận vào chi phí tài chính trong tương lai (*)	(853.256.666)	(879.801.784)
Cộng	1.062.086.910.374	1.551.678.288.780

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

14. Vốn chủ sở hữu

a. Thay đổi trong vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Tại ngày 01/01/2025	3.197.524.130.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	920.115.164.974	4.741.777.334.202
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	13.714.144.771	13.714.144.771
Chuyển đổi trái phiếu	2.282.241.700.000	-	-	-	-	2.282.241.700.000
Tại ngày 31/03/2025	5.479.765.830.000	354.280.194.318	-	269.857.844.910	933.829.309.745	7.037.733.178.973
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	327.059.413.659	327.059.413.659
Chuyển đổi trái phiếu	7.291.000.000	-	-	-	-	7.291.000.000
Phát hành cổ phiếu thưởng	767.447.380.000	(354.280.194.318)	-	(269.857.844.910)	(143.309.340.772)	-
Quyền chuyển đổi của trái phiếu chuyển đổi phát hành trong năm	-	-	942.961.555.395	-	-	942.961.555.395
Trích lập quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	26.754.731.531	(26.754.731.531)	-
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(26.754.731.531)	(26.754.731.531)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(312.469.510.500)	(312.469.510.500)
Tại ngày 01/01/2026	6.254.504.210.000	-	942.961.555.395	26.754.731.531	751.600.409.070	7.975.820.905.996
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	10.807.453.377	10.807.453.377
Chuyển đổi trái phiếu	465.348.700.000	-	-	-	-	465.348.700.000
Tại ngày 31/03/2026	6.719.852.910.000	-	942.961.555.395	26.754.731.531	762.407.862.447	8.451.977.059.373

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÍNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)**14. Vốn chủ sở hữu** (tiếp theo)**b. Cổ phiếu**

	31/03/2026	01/01/2026
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	671.985.291	625.450.421
Số lượng cổ phiếu đã phát hành ra công chúng	671.985.291	625.450.421
+ Cổ phiếu phổ thông	671.985.291	625.450.421
Số lượng cổ phiếu đã mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	671.985.291	625.450.421
+ Cổ phiếu phổ thông	671.985.291	625.450.421
Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu		

c. Cổ tức

Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28 tháng 04 năm 2026 đã thông qua việc hủy chi trả 9% cổ tức còn lại của năm 2023, 12% cổ tức của năm 2024 và thông qua không thực hiện kế hoạch chi trả cổ tức của năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu từ cho thuê bất động sản đầu tư	1.474.478.059	1.495.691.786
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.479.079.256	1.547.691.272
Cộng	2.953.557.315	3.043.383.058

2. Giá vốn hàng bán

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư	600.699.331	607.000.356
Giá vốn cung cấp dịch vụ	3.234.635.043	2.522.268.318
Cộng	3.835.334.374	3.129.268.674

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư, hỗ trợ vốn, tiền gửi và trái phiếu	260.852.283.939	232.181.874.113
Cổ tức, lợi nhuận được chia	43.785.226.079	36.545.900.804
Lãi thoái vốn công ty con và chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	10.713.359.428
Doanh thu tài chính khác	535.260.241	-
Cộng	305.172.770.259	279.441.134.345
Trong đó, doanh thu tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	251.158.356.357	241.199.735.982

4. Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí lãi vay, hỗ trợ vốn và chi phí khác liên quan đến các khoản vay và nợ trái phiếu	216.504.829.599	215.791.413.950
Chi phí hợp tác kinh doanh	31.625.000.000	31.625.000.000
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng đầu tư tài chính	33.649.908.138	(856.665.777)
Lỗ chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính	-	2.782.422.894
Các khoản chi phí tài chính khác	1.484.790.278	916.729.485
Cộng	283.264.528.015	250.258.900.552
Trong đó, chi phí tài chính phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	94.166.213.204	91.847.703.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG (tiếp theo)**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.834.371.392	842.110.960
Chi phí đồ dùng văn phòng	22.212.963	50.696.740
Chi phí khấu hao	10.000.000	10.000.000
Thuế, phí và lệ phí	196.102.081	453.298.155
Chi phí dự phòng	1.035.119.483	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.688.680.633	4.295.194.989
Chi phí bằng tiền khác	1.473.434.347	1.101.542.274
Cộng	10.259.920.899	6.752.843.118
Trong đó, chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh từ giao dịch với các bên liên quan (xem chi tiết tại Thuyết minh VII.2)	363.291.418	731.624.061

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	10.807.453.377	13.714.144.771
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
Cộng: Các khoản chi phí không được trừ	(48.072.106.922)	9.044.416.093
Trừ: Các khoản điều chỉnh làm giảm thu nhập chịu thuế khác	(7.245.960.236)	(7.245.960.236)
Trừ: Các khoản thu nhập không chịu thuế	(43.785.226.079)	(36.545.900.804)
Lỗ tính thuế	(88.295.839.860)	(21.033.300.176)
Lỗ tính thuế năm trước mang sang	-	-
Thu nhập tính thuế	(88.295.839.860)	(21.033.300.176)
Thuế suất thuế TNDN hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
1% Thuế TNDN tạm nộp từ tiền thu khách hàng mua bất động sản	-	-
Thuế TNDN bổ sung năm trước	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC**1. Cam kết cho thuê hoạt động - Công ty là bên cho thuê**

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã ký các cam kết cho thuê hoạt động, theo đó khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu phải thu trong tương lai của các cam kết này như sau:

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Trong vòng một năm	3.158.554.702	2.617.791.514
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	8.872.711.988	9.317.272.961
Sau năm năm	5.310.774.464	5.310.774.464
Tổng cộng các khoản phải thu tối thiểu	17.342.041.154	17.245.838.939

2. Bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	Công ty con
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	Công ty con
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	Công ty con
Công ty TNHH Đô thị xanh Sài Gòn Long Khánh	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu Sài Gòn	Công ty con
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	Công ty con
Công ty TNHH MTV Hạ Tầng Trung Bộ	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	Công ty con
Công ty TNHH MTV BOT tỉnh Ninh Thuận	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Công ty con
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư Cổ Chiên	Công ty con
Công ty TNHH MTV Cầu đường Hiền An Bình	Công ty con
Công ty TNHH MTV Đầu tư Hạ tầng VRG	Công ty con
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	Công ty con
Công ty TNHH Xây dựng - Thương mại - Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Khoáng sản Quảng Ngãi	Công ty con
Công ty TNHH Hương Trà	Công ty con
Công ty TNHH Đầu tư và Xây dựng Tam Phú	Công ty liên kết
Hội Đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty	Nhân sự quản lý chủ chốt

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	43.785.226.079	36.545.900.804
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	43.785.226.079	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội	-	36.545.900.804
<i>Lãi từ các khoản hợp tác đầu tư và hỗ trợ vốn</i>	207.373.130.278	193.943.569.367
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	124.936.200.151	95.648.826.323
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	33.350.908.275	39.295.866.083
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	12.322.257.384	17.596.068.081
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	10.468.951.233	11.695.397.260
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn Mỹ Thuận	9.200.981.644	-
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương Mỹ Thuận	6.458.969.374	28.739.551.048
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	6.263.833.708	967.860.572
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	4.371.028.509	-
<i>Lãi chuyển nhượng các khoản đầu tư tài chính</i>	-	10.710.265.811
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	-	10.710.265.811
Cộng doanh thu tài chính từ bên liên quan	251.158.356.357	241.199.735.982
Chi phí tài chính		
<i>Chi phí lãi vay</i>	62.541.213.204	60.222.703.804
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	27.072.000.000	27.669.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	10.466.673.228	14.765.165.259
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII	20.244.537.475	2.157.255.493
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	-	13.374.056.868
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	2.274.523.930	146.859.140
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	-	137.102.082
Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu	1.141.512.282	1.111.986.302
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII	1.080.248.877	276.382.518
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	220.068.493	247.463.014
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	41.648.919	142.613.949
Ông Dương Quang Châu	-	181.873.973
Ông Lê Toán	-	12.945.206
<i>Chi phí hợp tác kinh doanh</i>	31.625.000.000	31.625.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	31.625.000.000	31.625.000.000
Cộng chi phí tài chính từ bên liên quan	94.166.213.204	91.847.703.804

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ (tiếp theo)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	-	366.426.435
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	349.402.529	360.928.079
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	13.888.889	4.269.547
Cộng chi phí quản lý doanh nghiệp từ bên liên quan	363.291.418	731.624.061

Ngoài các giao dịch đã được trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn phát sinh các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	45.348.000.000	-
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	181.818.834	-
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	45.326.923.089
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	7.000.000.000
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	118.347.300.583	-
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	50.765.000.000	-
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	41.580.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	25.916.852.660
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	346.400.000.000	985.610.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	372.473.020.576	839.785.150.640
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	282.600.000.000	100.000.000.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	49.840.530.384	87.878.194.639
Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	683.500.000.000	32.278.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	594.475.686.905	163.938.005.061
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ		
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	18.785.000.000	24.500.000.000
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	-	1.495.983.825
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội		
Nhận thanh toán tiền lợi nhuận	15.536.190.165	19.694.673.282
Công ty TNHH BOT cầu Rạch Miễu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	3.598.350.296	2.000.000.000
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	15.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Chi tiết các giao dịch trọng yếu với các bên liên quan phát sinh trong kỳ (tiếp theo)

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	741.440.000.000	1.129.805.330.000
Thu hồi tiền hỗ trợ vốn	368.034.738.046	995.862.924.121
Nhận tiền chuyển nhượng khoản đầu tư	229.650.000.000	600.075.522.997
Chuyển nhượng tài sản tài chính	-	103.550.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	7.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu		
Chuyển trả tiền hỗ trợ vốn	75.966.409	174.400.558
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hợp tác đầu tư	50.000.000.000	5.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy		
Chuyển tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	194.203.000.000	93.100.000.000
Thu hồi tiền góp vốn hợp tác kinh doanh	74.000.000.000	619.064.000.000
Công ty TNHH BOT Cao Tốc Sài Gòn Mỹ Thuận		
Chuyển tiền hỗ trợ vốn	500.000.000.000	-
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm		
Nhận tiền hỗ trợ vốn	-	3.800.000.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu khách hàng		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	3.080.908.929.988	3.291.393.675.054
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn		
Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII	4.172.179.528.026	3.798.774.266.072
Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	1.218.607.000.000	1.098.404.000.000
Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ	699.765.000.000	718.550.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII	583.796.506.479	501.037.036.863
Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận	294.761.087.703	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII	271.497.051.252	218.158.578.419
Công ty TNHH MTV Khu Bắc Thủ Thiêm	256.206.961.788	328.965.210.469
Cộng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	7.496.813.135.248	6.663.889.091.823
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn		
Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận	509.200.981.644	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)**Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán** (tiếp theo)

	31/03/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải thu ngắn hạn khác		
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	529.114.663.566	544.650.853.731
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa Lộ Hà Nội</i>	529.114.663.566	544.650.853.731
Lãi phải thu	564.919.315.365	481.532.353.336
<i>Công ty TNHH Thương mại Đầu tư CII</i>	263.714.580.495	227.358.697.232
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	242.696.494.686	209.345.586.411
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII</i>	29.768.251.768	28.120.669.045
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	28.739.988.416	16.707.200.648
Vốn góp hợp tác đầu tư	-	238.302.118.329
<i>Công ty Cổ phần BOT Trung Lương - Mỹ Thuận</i>	-	238.302.118.329
Phải thu khác	-	64.251.266.900
<i>Công ty TNHH BOT Cao tốc Sài Gòn - Mỹ Thuận</i>	-	64.251.266.900
Cộng phải thu ngắn hạn khác	1.094.033.978.931	1.328.736.592.296
Phải trả ngắn hạn khác		
Vốn góp và chi phí hợp tác kinh doanh	176.651.724.442	154.327.914.607
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	176.651.724.442	154.327.914.607
Chi phí sử dụng vốn	12.368.170.244	20.746.119.893
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	10.398.297.309	10.233.198.121
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	1.530.479.574	450.230.697
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	310.697.823	7.190.473.443
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	71.821.483	2.831.958.905
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	31.257.617	14.642.289
<i>Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm</i>	25.616.438	25.616.438
Phải trả khác	1.650.000.000	1.650.000.000
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Cầu Sài Gòn</i>	1.650.000.000	1.650.000.000
Cộng phải trả ngắn hạn khác	190.669.894.686	176.724.034.500
Phải trả dài hạn khác		
Vốn góp hợp tác kinh doanh	1.943.192.000.000	1.952.378.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy</i>	1.943.192.000.000	1.952.378.000.000
Cộng	1.943.192.000.000	1.952.378.000.000
Tổng cộng phải trả khác	2.133.861.894.686	2.129.102.034.500
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
<i>Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII</i>	810.033.608.793	721.009.295.698
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Hạ tầng CII</i>	301.104.919.804	462.589.021.242
<i>Công ty TNHH Đầu tư Cao ốc Điện Biên Phủ</i>	110.591.782.549	153.740.969.363
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Quản lý Khai thác Cầu đường CII</i>	79.394.600.053	72.394.600.053
<i>Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu</i>	51.401.649.704	55.000.000.000
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu</i>	2.758.025.035	2.833.991.444
Cộng	1.355.284.585.938	1.467.567.877.800

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**2. Bên liên quan** (tiếp theo)

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán (tiếp theo)

	31/03/2026	01/01/2026
	VND	VND
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn		
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000
Tổng cộng vay và nợ thuê tài chính	1.365.284.585.938	1.477.567.877.800

Tiền lương, thưởng và các khoản thu nhập khác của Ban điều hành được hưởng trong kỳ

	Kỳ này	Kỳ trước
	VND	VND
Lương	2.286.300.000	2.100.447.000
Thưởng và các khoản thu nhập khác	7.531.573.077	5.029.710.000
Cộng	9.817.873.077	7.130.157.000

3. Số liệu so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III, kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 Công ty đã áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo Thông tư số 99. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã trình bày lại một số nội dung trên Báo cáo tài chính riêng theo quy định của Thông tư 99, do đó số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 là có thể so sánh được với số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2025 đến ngày 31 tháng 03 năm 2025. Chi tiết các khoản mục được trình bày lại như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

Quý 1 năm 2026

VII. THÔNG TIN KHÁC (tiếp theo)**3. Số liệu so sánh** (tiếp theo)

Mã số	Khoản mục		Số đầu kỳ (Đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (Được trình bày lại)
111	Tiền	(1)	293.034.645.950	(154.108.627)	292.880.537.323
123	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(2)	1.431.367.927.447	7.506.790.744.971	8.938.158.672.418
124	Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	(3)	(*)	(7.113.734.888)	(7.113.734.888)
135	Phải thu về cho vay ngắn hạn	(2)	7.506.790.744.971	(7.506.790.744.971)	(**)
136	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(3)	(12.496.049.805)	7.113.734.888	(5.382.314.917)
165	Tài sản ngắn hạn khác	(1)	-	154.108.627	154.108.627
313	Phải trả cổ tức, lợi nhuận	(4)	(*)	4.745.852.556	4.745.852.556
320	Phải trả ngắn hạn khác	(4)	347.588.272.307	(4.745.852.556)	342.842.419.751

(*) Các chỉ tiêu mới của báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo Thông tư 99.

(**) Các chỉ tiêu của báo cáo tình hình tài chính không còn được trình bày theo Thông tư 99.

(1) Phân loại các khoản tiền và tương đương tiền được cầm cố, phong tỏa để đảm bảo thực hiện hợp đồng và một số nghĩa vụ tài chính khác của Công ty sang tài sản ngắn hạn khác.

(2) Phân loại phải thu về cho vay ngắn hạn sang đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn.

(3) Phân loại dự phòng các khoản cho vay từ dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi sang dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác.

(4) Phân loại phải trả cổ tức từ phải trả ngắn hạn khác sang phải trả cổ tức, lợi nhuận.


 Nguyễn Văn Bích Ngọc
 Người lập biểu


 Lý Huỳnh Trúc Giang
 Kế toán trưởng


 Lê Quốc Bình
 Người đại diện theo pháp luật

Phê duyệt, ngày 29 tháng 04 năm 2026