

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
QUÝ I - 2026**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
XÂY DỰNG HÒA BÌNH (HBC)**

MUC LUC

Mục	Nội dung	Trang
1	BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	01- 04
2	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	05
3	BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	06
4	BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	07 - 34



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

CHỈ TIÊU	Mã	TM	Đơn vị tính: đồng	
			31/03/2026	01/01/2026
TÀI SẢN				
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		13,645,551,592,961	13,302,772,118,773
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	302,396,732,057	347,025,554,208
Tiền	111		295,389,732,057	337,359,706,096
Các khoản tương đương tiền	112		7,007,000,000	9,665,848,112
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		136,203,282,585	135,797,444,522
Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	V.2	177,300,231,673	178,323,574,957
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	124	V.2	(41,096,949,088)	(42,526,130,435)
Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		10,683,596,678,415	10,427,350,534,345
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	6,880,545,983,317	6,894,237,204,710
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	1,335,477,641,044	1,151,861,356,214
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134	V.5	2,187,142,114,276	2,367,906,107,364
Phải thu ngắn hạn khác	135	V.6	1,822,562,958,499	1,679,664,736,963
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.8	(1,542,132,018,721)	(1,666,318,870,906)
Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
Hàng tồn kho	140	V.9	2,406,904,072,176	2,281,897,212,501
Hàng tồn kho	141		2,446,213,100,829	2,321,206,241,154
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(39,309,028,653)	(39,309,028,653)
Tài sản ngắn hạn khác	160		116,450,827,728	110,701,373,197
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	V.16	33,522,494,926	29,841,903,470
Thuế GTGT được khấu trừ	162		78,127,295,800	76,058,432,725
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.21	4,801,037,002	4,801,037,002
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN DÀI HẠN	200	2,629,060,716,620	2,798,924,747,695
Các khoản phải thu dài hạn	210	119,614,505,957	122,165,748,334
Phải thu dài hạn của khách hàng	211	-	-
Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-
Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213	-	-
Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-
Phải thu dài hạn khác	215 V.6	119,614,505,957	122,165,748,334
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	-	-
Tài sản cố định	220	1,022,619,698,671	1,177,592,742,067
Tài sản cố định hữu hình	221 V.11	974,433,089,903	1,128,823,533,231
- Nguyên giá	222	2,096,716,321,350	2,223,116,769,792
- Giá trị hao mòn lũy kế	223	(1,122,283,231,447)	(1,094,293,236,561)
Tài sản cố định thuê tài chính	224 V.12	3,393,900,000	3,582,450,000
- Nguyên giá	225	7,542,000,000	7,542,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	(4,148,100,000)	(3,959,550,000)
Tài sản cố định vô hình	227 V.13	44,792,708,768	45,186,758,836
- Nguyên giá	228	77,873,457,926	77,651,798,926
- Giá trị hao mòn lũy kế	229	(33,080,749,158)	(32,465,040,090)
Bất động sản đầu tư	240 V.15	163,964,024,090	164,125,995,155
- Nguyên giá	241	168,683,809,332	168,683,809,332
- Giá trị hao mòn lũy kế	242	(4,719,785,242)	(4,557,814,177)
Tài sản dở dang dài hạn	250 V.10	748,576,224,673	748,773,725,599
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	702,440,532,867	702,619,796,886
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	46,135,691,806	46,153,928,713
Đầu tư tài chính dài hạn	260 V.2	296,538,674,342	296,576,037,090
Đầu tư vào công ty con	261	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	273,133,674,342	273,171,037,090
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	36,242,400,000	36,242,400,000
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(14,837,400,000)	(14,837,400,000)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	2,000,000,000	2,000,000,000
Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	-	-
Tài sản dài hạn khác	270	277,747,588,887	289,690,499,450
Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271 V.16	228,291,448,203	235,477,867,939
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272 V.26	44,773,105,302	48,147,827,924
Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273	-	-
Tài sản dài hạn khác	274	-	-
Lợi thế thương mại	275	4,683,035,382	6,064,803,587
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280	16,274,612,309,581	16,101,696,866,468

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

NỢ PHẢI TRẢ	300	14,275,505,658,470	14,144,116,820,552
Nợ ngắn hạn	310	13,510,298,848,878	13,376,334,591,109
Phải trả người bán ngắn hạn	311 V.17	4,123,405,963,554	4,184,839,901,740
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312 V.18	3,109,042,908,994	2,962,647,679,503
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313 V.19	2,566,472,933	2,566,472,933
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn	314 V.20	149,114,102,808	138,263,034,873
Phải trả người lao động	315	392,854,940,953	389,059,084,033
Chi phí phải trả ngắn hạn	316 V.21	1,186,903,005,695	1,147,494,617,546
Phải trả nội bộ ngắn hạn	317	-	-
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn	318	-	-
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319 V.22	9,879,985,143	6,922,126,673
Phải trả ngắn hạn khác	320 V.23	473,023,226,146	518,499,353,632
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321 V.24	3,980,728,616,990	3,939,868,078,500
Dự phòng phải trả ngắn hạn	322 V.26	80,736,335,898	84,032,151,912
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	2,043,289,764	2,142,089,764
Quỹ bình ổn giá	324	-	-
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325	-	-
Nợ dài hạn	330	765,206,809,592	767,782,229,443
Phải trả người bán dài hạn	331	-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332	-	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài	333	-	-
Chi phí phải trả dài hạn	334	-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335	-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	336	-	-
Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	-	-
Phải trả dài hạn khác	338 V.23	32,984,556,756	31,999,739,885
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339 V.24	46,448,571,696	48,231,301,696
Trái phiếu chuyển đổi	340	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	341	-	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342 V.25	553,685,145,258	554,880,777,195
Dự phòng phải trả dài hạn	343 V.26	132,088,535,882	132,670,410,667
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344	-	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Đơn vị tính: đồng

VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.27	1,999,106,651,111	1,957,580,045,916
Vốn góp của chủ sở hữu	411		1,999,106,651,111	1,957,580,045,916
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		3,472,132,700,000	3,472,132,700,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
Thặng dư vốn	412		458,569,112,981	458,569,112,981
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		-	-
Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		56,445,099	56,445,099
Quỹ đầu tư phát triển	418		96,709,591,725	96,709,591,725
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(2,043,795,190,981)	(2,084,878,463,942)
-LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		(2,084,878,463,942)	(2,335,435,700,339)
-LNST chưa phân phối kỳ này	420b		41,083,272,961	250,557,236,397
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		15,433,992,287	14,990,660,053
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		16,274,612,309,581	16,101,696,866,468

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

THƯỜNG TRỰC

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Mã TM	Quý I		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý	
		Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	1 VI.1	1,322,155,387,704	691,959,938,821	1,322,155,387,704	691,959,938,821
Các khoản giảm trừ doanh thu	2 VI.2	-	-	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10 VI.3	1,322,155,387,704	691,959,938,821	1,322,155,387,704	691,959,938,821
Giá vốn hàng bán	11 VI.4	1,266,310,653,590	639,496,317,218	1,266,310,653,590	639,496,317,218
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	55,844,734,114	52,463,621,603	55,844,734,114	52,463,621,603
Doanh thu hoạt động tài chính	22 VI.5	19,576,804,528	10,804,990,949	19,576,804,528	10,804,990,949
Chi phí tài chính	23 VI.6	91,370,661,853	96,881,818,613	91,370,661,853	96,881,818,613
- Trong đó: Chi phí đi vay	24 VI.	90,269,610,915	96,375,947,250	90,269,610,915	96,375,947,250
Lợi nhuận trong công ty liên kết	25	(37,362,748)	981,005,877	(37,362,748)	981,005,877
Chi phí bán hàng	26 VI.7	15,972,683,273	7,275,239,793	15,972,683,273	7,275,239,793
Chi phí quản lý doanh nghiệp	27 VI.8	(49,214,187,031)	(39,780,095,628)	(49,214,187,031)	(39,780,095,628)
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh	30	17,255,017,799	(127,344,349)	17,255,017,799	(127,344,349)
Thu nhập khác	31 VI.8	32,192,021,986	15,588,455,171	32,192,021,986	15,588,455,171
Chi phí khác	32 VI.9	22,658,500,601	5,918,862,678	22,658,500,601	5,918,862,678
Lợi nhuận khác	40	9,533,521,385	9,669,592,493	9,533,521,385	9,669,592,493
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	26,788,539,184	9,542,248,144	26,788,539,184	9,542,248,144
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	3,023,024	94,497,540	3,023,024	94,497,540
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	4,113,849,871	4,053,028,547	4,113,849,871	4,053,028,547
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh	60	22,671,666,289	5,394,722,057	22,671,666,289	5,394,722,057
Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61	21,962,618,082	5,421,750,434	21,962,618,082	5,421,750,434
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không	62	709,048,207	(27,028,377)	709,048,207	(27,028,377)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC





ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(Theo phương pháp gián tiếp)
Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Chỉ tiêu	Mã	TM	Đơn vị tính: đồng	
			Lũy kế từ đầu năm	đến cuối quý này
			Năm nay	Năm trước
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	1		26,788,539,184	9,542,248,144
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	2		49,838,065,249	41,185,253,212
Các khoản dự phòng	3		(132,750,895,472)	(104,531,173,159)
Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	4		-	(3,884,140)
Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	5		(27,353,989,412)	(17,650,495,463)
Chi phí đi vay	6		90,269,610,915	96,375,947,250
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		6,791,330,464	24,917,895,844
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
Tăng, giảm các khoản phải thu	9		7,978,309,602	940,129,897,051
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(124,624,143,918)	(436,397,275,725)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11		101,542,560,652	(74,283,440,901)
Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		3,505,828,280	3,080,094,986
Chi phí đi vay đã trả	14		(76,863,583,826)	(48,683,959,970)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(883,059,045)	(1,052,162,715)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(82,552,757,791)	407,711,048,570
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn	21		(1,400,625,247)	(385,763,787,804)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn	22		85,000,000	13,500,000,000
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(19,431,799,082)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	8,162,395,871
Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		161,752,397	65,752,002
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(1,153,872,850)	(383,467,439,013)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ đi vay	33	VII.2	1,068,076,320,998	1,064,871,215,939
Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.3	(1,028,998,512,508)	(1,221,374,411,624)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		39,077,808,490	(156,503,195,685)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(44,628,822,151)	(132,259,586,128)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ				
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		302,396,732,057	135,897,810,612

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC






ĐẶNG NGUYỄN NAM TRÂN

LÊ THỊ THU TRANG

LÊ VIẾT HIẾU

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (tên tiếng Anh là Hoa Binh Construction Group Joint Stock Company và tên viết tắt là HBCG) là doanh nghiệp được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0302158498 đăng ký lần đầu ngày 01 tháng 12 năm 2000 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đăng ký thay đổi lần thứ 38 ngày 08 tháng 08 năm 2024.

Cổ phiếu của Công ty có mã giao dịch là HBC được đăng ký giao dịch trên thị trường UpCoM theo Quyết định số 975/QĐ-SGDHN ngày 10 tháng 09 năm 2024 của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (trước ngày 10 tháng 09 năm 2024 cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo Giấy phép niêm yết số 80/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 22 tháng 11 năm 2006).

Vốn điều lệ của Công ty tại ngày 01 tháng 01 năm 2026 và ngày 31 tháng 03 năm 2026 là 3.472.132.700.000 đồng.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại số 235 Võ Thị Sáu, Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Công ty có Văn phòng đại diện hạch toán phụ thuộc tại Tầng 21 số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tập đoàn bao gồm Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình (Công ty mẹ) và các công ty con, liên kết được trình bày tại mục I.6.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Tập đoàn hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Trong kỳ, hoạt động chính của Tập đoàn là xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; san lấp mặt bằng; tư vấn xây dựng; sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; hàng trang trí nội thất; dịch vụ sửa chữa nhà và trang trí nội thất; và kinh doanh bất động sản.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Đối với hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản được thực hiện theo thời gian thi công và triển khai các dự án đầu tư, xây dựng, phụ thuộc vào quy mô và đặc điểm kỹ thuật của công trình/dự án, thông thường chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động này của Công ty là hơn 12 tháng. Đối với các hoạt động khác, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường là 12 tháng.

5. Áp dụng giả định về hoạt động liên tục

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, Tập đoàn có khoản lỗ lũy kế là 2.043.810.464.060 VND (ngày 31 tháng 03 năm 2025 là 2.293.886.859.631 VND). Bên cạnh đó, thị trường bất động sản tiếp tục bị tác động nhiều biến cố bất lợi ở trong nước và trên thế giới và khả năng thanh khoản của các chủ đầu tư bất động sản suy giảm mạnh đã ảnh hưởng đáng kể đến tình hình hoạt động kinh doanh và dòng tiền trả nợ của Tập đoàn. Những dấu hiệu này cho thấy sự tồn tại của các yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Tập đoàn. Tuy nhiên, báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 vẫn được Ban Tổng Giám đốc lập dựa trên cơ sở hoạt động liên tục vì các lý do sau:

(i) Kế hoạch kinh doanh và kế hoạch thu hồi nợ phải thu:

Trong năm nay, chiến lược kinh doanh của Tập đoàn là tiếp tục đẩy mạnh mở rộng thị trường trong và ngoài nước. Ngoài các dự án tiềm năng mà Công ty đang tham gia ở nhiều quốc gia, Tập đoàn đã triển khai thi công 2 dự án hạ tầng lớn ở Campuchia.

Đồng thời, Tập đoàn còn hoàn thiện năng lực đầu tư, quản lý vận hành và khai thác các công trình Nhà ở Xã hội trong và ngoài nước. Tập đoàn còn hợp tác với nhiều Chủ đầu tư trong nước tham gia thực hiện các dự án cải tạo chung cư, các khu đô thị ở nhiều tỉnh thành trong cả nước, bao gồm: Thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Bắc Giang, Quảng Nam, Đà Nẵng, Bình Thuận, Đồng Nai,...

Tập đoàn có kế hoạch tiếp tục đẩy mạnh công tác thu hồi nợ phải thu đặc biệt là nợ phải thu tồn đọng bằng nhiều biện pháp hiệu quả bao gồm giải quyết tranh chấp thông qua tòa án, trọng tài. Việc thu hồi nợ của các công trình triển khai trong 12 tháng tới và công trình đã thực hiện các năm trước dự kiến sẽ mang lại dòng tiền đáng kể phục vụ cho hoạt động kinh doanh và thanh toán các khoản nợ của Tập đoàn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(ii) Ban Tổng Giám đốc tin tưởng Chính phủ sẽ tiếp tục có các chính sách để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước sẽ sớm phê duyệt gia hạn thời gian áp dụng chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ doanh nghiệp gặp khó khăn. Tập đoàn sẽ sớm đạt được các thỏa thuận về cơ cấu các khoản nợ sắp đến hạn, cấp tín dụng cho các khoản vay mới tại các tổ chức tín dụng đáp ứng nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn.

Dựa trên các kế hoạch nêu trên, Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và tin tưởng rằng Tập đoàn sẽ có đủ nguồn vốn lưu động cho hoạt động kinh doanh của Tập đoàn và có dòng tiền đủ khả năng đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn của Tập đoàn trong vòng 12 tháng tới kể từ ngày phát hành báo cáo tài chính hợp nhất này. Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho kỳ tài chính 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

6. Cấu trúc doanh nghiệp

Tập đoàn có các công ty con được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn:

Công ty con trực tiếp

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Nhà Hòa Bình	Kinh doanh và phát triển các dự án bất động sản	99.96%	99.96%	99.96%
Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng Hạ tầng Hòa Bình	Đầu tư, xây dựng khu công nghiệp	97.97%	97.97%	97.97%
Công ty CP Sơn và Chất phủ Hòa Bình	Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng; và cung cấp dịch vụ trang trí nội thất	79.17%	79.17%	79.17%
Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Hòa Bình	Cung cấp dịch vụ thiết kế kiến trúc và tư vấn thiết kế, xây dựng	75.00%	75.00%	75.00%
Công ty TNHH Hòa Bình Myanmar	Thiết kế, xây dựng và cung cấp dịch vụ giám định kỹ thuật, quản lý xây dựng và quản lý dự án	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm đổi mới sáng tạo Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Quy hoạch và Kiến trúc Hòa Bình	Tư vấn xây dựng, khảo sát công trình, thiết kế kiến trúc công trình	51.00%	51.00%	51.00%
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Pax	Cho thuê, quản lý tòa nhà văn phòng	100.00%	100.00%	100.00%

Các công ty con gián tiếp

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Bất động sản Okamura Sanyo	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	50.57%	50.57%	50.57%
Công ty TNHH Pax Sky Sài Gòn	Tư vấn, quản lý và môi giới bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty CP Đầu tư Địa Ốc Tiến Phát	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất và xây dựng nhà các loại	99.79%	99.79%	99.79%
Công ty CP Tiến Phát Sanyo Homes	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99.58%	99.58%	99.58%
Công ty TNHH Sài Gòn Ngày Mới	Kinh doanh phát triển các dự án bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Các công ty con gián tiếp (tiếp theo)

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP Tiến Phát Tân Thuận	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất	99.49%	99.49%	99.49%
Công ty TNHH Tiến Phát Đông Bắc	Kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty CP Đầu Tư & Năng Lượng Tái Tạo Hòa Bình	Mua bán vật liệu xây dựng, hàng trang trí hàng nội thất, xúc tiến thương mại, đại lý ký gửi hàng hóa, dịch vụ quảng cáo, lắp đặt và gia công hàng trang trí nội thất	88.53%	88.53%	88.53%
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hòa Yên	Đầu tư các dự án xây dựng công trình giao thông	99.55%	99.55%	99.55%
Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Hòa Bình - Huế	Đầu tư xây dựng Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp Le Royal An Nam	95.84%	95.84%	95.84%
Công ty TNHH Một Thành Viên Xây Dựng Và Địa Ốc Hòa Bình Hà Nội	Xây dựng nhà các loại, hoàn thiện công trình xây dựng, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, trang trí nội thất và kinh doanh bất động sản	100.00%	100.00%	100.00%
Công ty TNHH Sản Xuất Và Trang Trí Mộc Hòa Bình	Sản xuất, mua bán, gia công và lắp đặt hàng mộc gia dụng, hàng trang trí nội thất	99.31%	99.31%	99.31%
Công ty TNHH Một Thành Viên HBIS	Cung cấp dịch vụ nhà hàng và ăn uống lưu động	100.00%	100.00%	100.00%

Các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ phần sở hữu
Công ty CP 479 Hòa Bình	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	35.28%	35.28%	35.28%
Công ty CP Trang Trí Nội Thất Onwa Tech	Cung cấp dịch vụ trang trí nội thất, mua bán vật liệu và thiết bị lắp đặt trong xây dựng	25.53%	25.53%	25.53%
Công ty CP Bất Động Sản Thành Ngân	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	28.31%	28.31%	28.31%

7. Số lượng người lao động

Tại ngày 31 tháng 03 năm 2026, tổng số nhân viên của Công ty là 1.670 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.609 người).

8. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ tài chính 03 tháng kết thúc ngày 31 tháng 03 năm 2026 so sánh được với số liệu tương ứng của kỳ trước.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Bắt đầu từ ngày 01/01/2026, kết thúc vào ngày 31/03/2026

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tiền tệ được sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính, thông tư số 43/2026/TT-BTC ngày 20 tháng 04 năm 2026 của Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và Chuẩn mực kế toán Việt Nam.

Tập đoàn áp dụng các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC, Thông tư số 43/2026/TT-BTC và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư 99/2025/TT-BTC và Thông tư 43/2026/TT-BTC cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm các báo cáo tài chính của Tổng Công ty và các công ty con cho kỳ tài chính từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 31 tháng 03 năm 2026.

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

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

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

Lợi ích cổ đông không kiểm soát

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

Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

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

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Tập đoàn 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 kiểm soát các chính sách đó.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Kết quả hoạt động kinh doanh, tài sản và công nợ của các công ty liên kết được hợp nhất trong Báo cáo tài chính sử dụng phương pháp vốn chủ sở hữu. Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc trong bảng Báo cáo tình hình tài chính, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của các công ty liên kết. Nếu phần sở hữu của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, Tập đoàn không phải tiếp tục phản ánh các khoản lỗ phát sinh sau đó trên báo cáo tài chính hợp nhất. Trong trường hợp này, giá trị khoản đầu tư được trình bày trên báo cáo tài chính là bằng không (0). Nếu sau đó công ty liên kết hoạt động có lãi, Tập đoàn chỉ được ghi nhận phần sở hữu của mình trong khoản lãi đó sau khi đã bù đắp được phần lỗ thuần chưa được hạch toán trước đây.

Góp vốn liên doanh

Các khoản góp vốn liên doanh là thỏa thuận trên cơ sở ký kết hợp đồng mà theo đó Tập đoàn và các bên tham gia thực hiện hoạt động kinh tế trên cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát. Đồng kiểm soát được hiểu là quyền cùng chi phối của các bên góp vốn liên doanh về các chính sách tài chính và hoạt động đối với một hoạt động kinh tế trên cơ sở thỏa thuận bằng hợp đồng.

Phần vốn góp của Tập đoàn vào cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản vốn góp trong liên doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong tài sản thuần của cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát.

Trường hợp Tập đoàn giao dịch với các đơn vị liên doanh của Tập đoàn, lãi/lỗ chưa thực hiện, tương ứng với phần góp vốn của Tập đoàn vào đơn vị liên doanh được loại bỏ khỏi báo cáo tài chính hợp nhất.

2. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

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

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn chỉ định khách hàng thanh toán; □
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn dự kiến giao dịch; và
- 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) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng Báo cáo tình hình tài chính theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Tập đoàn thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ, sau khi bù trừ giữa các khoản chênh lệch tăng và giảm, cũng được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3. Ước tính kế toán

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

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Mức phân bổ các loại chi phí trả trước và lợi thế thương mại;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính dự phòng phải trả;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;

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

4. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền đang chuyển. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

5. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư ngắn hạn và đầu tư dài hạn được thể hiện bằng giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư (nếu có).

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi giá thị trường của khoản đầu tư giảm xuống thấp hơn giá gốc hoặc nếu công ty nhận đầu tư bị lỗ. Dự phòng sẽ được hoàn nhập khi có sự tăng lên sau đó của giá trị có thể thu hồi do sự kiện khách quan xảy ra sau khi khoản dự phòng được lập. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Tập đoàn 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, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ 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 doanh, liên kết

- Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và liên doanh được ghi nhận ban đầu tại thời điểm doanh nghiệp có quyền kiểm soát, ảnh hưởng đáng kể hoặc quyền kiểm soát chung. Việc ghi nhận và kế toán các khoản đầu tư này tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 11 – Hợp nhất kinh doanh đối với công ty con, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 07 – Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 08 – Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh.

- Việc xác định công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết dựa trên quyền kiểm soát, quyền kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể của nhà đầu tư, chủ yếu căn cứ vào tỷ lệ quyền biểu quyết và các thỏa thuận quản lý, không chỉ dựa trên tỷ lệ vốn góp hay tỷ lệ lợi ích kinh tế.

- Khoản đầu tư vào công ty con được ghi nhận theo giá gốc trên BCTC riêng của công ty mẹ. Khi lập BCTC hợp nhất, khoản đầu tư này được loại trừ khi hợp nhất. Khoản đầu tư vào công ty liên doanh và công ty liên kết được ghi nhận theo giá gốc trên BCTC riêng và được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu trên BCTC hợp nhất, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam liên quan.

- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh và công ty liên kết được xác định khi có dấu hiệu suy giảm giá trị, căn cứ vào sự chênh lệch giữa giá trị ghi sổ của khoản đầu tư và giá trị thu hồi ước tính. Việc đánh giá tổn thất chủ yếu dựa trên Báo cáo tài chính riêng của đơn vị được đầu tư. Giá trị thu hồi được xác định là giá trị cao hơn giữa giá trị hợp lý trừ chi phí bán (nếu xác định được) và giá trị sử dụng của khoản đầu tư.

Đầu tư vào đơn vị khác

- Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định theo giá gốc. Giá gốc bao gồm giá mua thực tế của khoản đầu tư và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có).

- Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư vào đơn vị khác được xác định khi giá trị thu hồi ước tính thấp hơn giá trị ghi sổ của khoản đầu tư, căn cứ vào tình hình tài chính và kết quả hoạt động của đơn vị được đầu tư. Việc đánh giá tổn thất chủ yếu dựa trên Báo cáo tài chính riêng của đơn vị được đầu tư tại thời điểm lập báo cáo.

6. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

a) Phải thu khách hàng – phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn;

b) Phải thu nội bộ – phản ánh các khoản phải thu phát sinh giữa các đơn vị trong cùng Tập đoàn;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

c) Phải thu khác – phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng phải thu, đồng thời theo dõi kỳ hạn nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm lập báo cáo và theo từng loại nguyên tệ (đối với các khoản phải thu bằng ngoại tệ) để phục vụ việc quản lý công nợ, đánh giá khả năng thu hồi và lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Các khoản nợ phải thu là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch tại ngày lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào doanh thu hoặc chi phí tài chính.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Tập đoàn thường xuyên xem xét khả năng thu hồi các khoản phải thu tại thời điểm lập Báo cáo tài chính và trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi đối với các khoản có dấu hiệu không thu hồi được hoặc có khả năng tổn thất theo quy định hiện hành.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản phải thu không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại thời điểm lập Bảng Báo cáo tình hình tài chính. Mức trích lập được xác định dựa trên ước tính của Ban Giám đốc về khả năng thu hồi của từng khoản phải thu, căn cứ vào thời gian quá hạn, tình hình tài chính của khách nợ, lịch sử thanh toán và các thông tin liên quan khác tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, theo quy định hiện hành. Việc trích lập hoặc hoàn nhập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

7. Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

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

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp thực tế đích danh.

Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho: Nhập trước xuất trước.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho: Phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do giảm giá vật tư, thành phẩm, hàng hóa tồn kho thuộc quyền sở hữu của Tập đoàn có thể xảy ra (giảm giá, kém phẩm chất, lỗi thời,...) dựa trên bằng chứng hợp lý về sự giảm giá trị vào thời điểm cuối kỳ tài chính. Các khoản tăng hoặc giảm dự phòng này được ghi nhận vào giá vốn hàng bán trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối kỳ.

Nguyên liệu, vật liệu được phân bổ vào chi phí sản xuất hoặc chi phí liên quan căn cứ vào mức tiêu hao thực tế cho từng đối tượng sử dụng, phù hợp với định mức tiêu hao, khối lượng sản phẩm sản xuất hoặc khối lượng công việc hoàn thành.

8. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình, TSCĐ thuê tài chính, bất động sản đầu tư.

Tài sản cố định hữu hình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi bán hay thanh lý tài sản, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản được xóa sổ trong báo cáo tài chính và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được tính theo phương pháp khấu hao đường thẳng theo thời gian hữu ích ước tính của các tài sản như sau:

- Nhà, xưởng, vật kiến trúc: 05 – 50 năm;
- Máy móc thiết bị: 03 – 12 năm;
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 08 – 10 năm;
- Thiết bị văn phòng: 05 – 08 năm.

Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Tập đoàn phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Tập đoàn bao gồm:

Phần mềm máy tính

Giá mua của phần mềm máy tính mà không phải là một bộ phận gắn kết với phần cứng có liên quan thì được vốn hóa.

Nguyên giá của phần mềm máy tính là toàn bộ chi phí mà Tập đoàn đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 03 – 06 năm.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Tập đoàn đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ,....

Quyền sử dụng đất không thời hạn không được tính khấu hao.

Tài sản cố định vô hình khác

Tài sản vô hình khác được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 05 năm.

Tài sản cố định thuê tài chính

Thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người đi thuê. Tài sản cố định thuê tài chính được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của tài sản cố định thuê tài chính là giá thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê tại thời điểm khởi đầu hợp đồng thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Tỷ lệ chiết khấu để tính giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu cho việc thuê tài sản là lãi suất ngầm định trong hợp đồng thuê tài sản hoặc lãi suất ghi trong hợp đồng. Trong trường hợp không thể xác định được lãi suất ngầm định trong hợp đồng thì sử dụng lãi suất tiền vay tại thời điểm khởi đầu việc thuê tài sản.

Tài sản cố định thuê tài chính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Trong trường hợp không chắc chắn Công ty sẽ có quyền sở hữu tài sản khi hết hạn hợp đồng thuê thì tài sản cố định sẽ được khấu hao theo thời gian ngắn hơn giữa thời gian thuê và thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản thuê tài chính của Công ty là hệ thống điện mặt trời, với thời gian khấu hao là 10 năm.

9. Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản đầu tư như sau:

Loại bất động sản đầu tư

Nhà cửa; vật kiến trúc

Năm

03 – 50

10. Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản

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 Tập đoàn. 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 trạng thái sẵn sàng sử dụng.

11. Nguyên tắc kế toán thuê tài sản

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

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Tập đoàn là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tập đoàn là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là tài sản cố định hoặc bất động sản đầu tư trên bảng Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Các chi phí trực tiếp ban đầu phát sinh liên quan đến việc đàm phán hợp đồng thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

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

12. Nguyên tắc kế toán 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 của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ từ 06 đến 24 tháng.

Tiền thuê đất chờ phân bổ

Tiền thuê đất chờ phân bổ thể hiện khoản tiền thuê đất đã trả cho phần đất Công ty đang sử dụng. Tiền thuê đất chờ phân bổ được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng tương ứng với thời gian thuê đất.

Chi phí chờ phân bổ khác

Phí bảo lãnh ngân hàng, chi phí bảo hiểm được phân bổ theo thời gian thực hiện của từng hợp đồng bảo lãnh, bảo hiểm.

Các khoản chi phí chờ phân bổ khác được ghi nhận theo giá gốc và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính.

Các khoản chi phí chờ phân bổ được theo dõi chi tiết theo từng khoản chi phí, kỳ hạn phân bổ và thời gian phân bổ còn lại tại thời điểm báo cáo.

13. Nguyên tắc kế toán phải trả người bán

Nợ phải trả người bán được ghi nhận đối với các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp phát sinh từ việc mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản. Khoản phải trả này được phân loại thành nợ ngắn hạn hoặc nợ dài hạn căn cứ vào thời hạn thanh toán còn lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản phải trả người bán được theo dõi chi tiết theo từng nhà cung cấp, đồng thời được quản lý theo kỳ hạn thanh toán theo hợp đồng, thời gian còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng loại nguyên tệ đối với các khoản phải trả bằng ngoại tệ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Các khoản phải trả người bán là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch tại ngày lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản phải trả người bán được ghi nhận theo nghĩa vụ phải thanh toán thực tế và không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

14. Nguyên tắc kế toán phải trả cổ tức, lợi nhuận.

Khoản phải trả cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận khi Đại hội đồng cổ đông hoặc chủ sở hữu doanh nghiệp thông qua nghị quyết về việc phân phối lợi nhuận và chi trả cổ tức, lợi nhuận.

Thời hạn thanh toán cổ tức, lợi nhuận được thực hiện theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc quyết định của chủ sở hữu doanh nghiệp về việc phân phối lợi nhuận.

Các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả được Công ty thực hiện thanh toán cho các cổ đông/chủ sở hữu theo đúng thời hạn đã cam kết theo nghị quyết hoặc quyết định phân phối lợi nhuận.

Các khoản cổ tức, lợi nhuận phải trả trong kỳ được xác định là phân phối từ lợi nhuận sau thuế của Công ty theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông hoặc quyết định của chủ sở hữu doanh nghiệp.

15. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả. Các khoản chi phí được ước tính ghi nhận trong kỳ bao gồm chi phí lương và các khoản liên quan, chi phí lãi vay, chi phí dịch vụ đã sử dụng nhưng chưa nhận hóa đơn và các chi phí phải trả khác liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Giá trị các khoản chi phí này được xác định căn cứ vào hợp đồng, khối lượng công việc thực hiện, chứng từ liên quan và các ước tính hợp lý của Ban Giám đốc tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ phát sinh khi Công ty nhận tiền trước nhưng nghĩa vụ cung cấp hàng hóa, dịch vụ chưa hoàn thành tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Các khoản này được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện và phân bổ dần vào doanh thu trong các kỳ liên quan, thường theo phương pháp đường thẳng trong thời gian thực hiện hợp đồng hoặc theo mức độ hoàn thành nghĩa vụ.

17. Nguyên tắc kế toán các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Tập đoàn có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ tài chính.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ tài chính.

Dự phòng bảo hành công trình

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập với tỷ lệ 0,5% doanh thu phát sinh trong kỳ.

Dự phòng trợ cấp thôi việc

Theo Bộ Luật Lao động Việt Nam, người lao động của Công ty đã làm việc thường xuyên đủ 12 tháng trở lên được hưởng khoản trợ cấp thôi việc. Thời gian làm việc để tính trợ cấp thôi việc là tổng thời gian người lao động đã làm việc thực tế cho Công ty trừ đi thời gian người lao động đã tham gia bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật và thời gian làm việc đã được Công ty chi trả trợ cấp thôi việc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Trợ cấp thôi việc của người lao động được trích trước cuối mỗi năm tài chính theo tỷ lệ bằng một nửa mức lương bình quân tháng cho mỗi năm làm việc. Mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc dựa trên mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến trước ngày kết thúc năm tài chính. Khoản trích trước này được sử dụng để trả một lần khi người lao động chấm dứt hợp đồng lao động theo quy định hiện hành.

18. Nguyên tắc kế toán thuế TNDN hoãn lại

a) Nguyên tắc kế toán tài sản thuế thu nhập hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế được chuyển sang các kỳ sau và các ưu đãi thuế chưa sử dụng, trong phạm vi có khả năng chắc chắn có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng các khoản này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các chênh lệch tạm thời được khấu trừ được hoàn nhập, theo quy định của pháp luật thuế hiện hành.

Thông thường 20% nếu không có ưu đãi thuế khác.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được bù trừ với thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp để bù trừ thuế thu nhập hiện hành và các khoản thuế này liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

Khi ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại, Công ty xem xét khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai để đảm bảo việc sử dụng các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ, lỗ tính thuế hoặc ưu đãi thuế chưa sử dụng.

Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính, Công ty đánh giá lại các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đó và ghi nhận khi có khả năng phát sinh thu nhập chịu thuế trong tương lai.

b) Nguyên tắc kế toán thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận đối với các chênh lệch tạm thời chịu thuế phát sinh từ sự khác biệt giữa giá trị ghi sổ của tài sản hoặc nợ phải trả trên Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế của các khoản mục này.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp dự kiến áp dụng tại thời điểm các chênh lệch tạm thời chịu thuế được hoàn nhập, theo quy định của pháp luật thuế hiện hành (thông thường 20%).

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ với tài sản thuế thu nhập hoãn lại khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp để bù trừ thuế thu nhập hiện hành và các khoản thuế liên quan đến cùng một cơ quan thuế.

19. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận ban đầu theo giá trị thực nhận của khoản vay hoặc giá trị hiện tại của các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu đối với thuê tài chính. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi theo giá trị còn phải thanh toán.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng chủ nợ, từng hợp đồng vay hoặc hợp đồng thuê tài chính, theo kỳ hạn trả nợ gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo và theo từng loại nguyên tệ đối với các khoản vay bằng ngoại tệ.

Các khoản vay và nợ thuê tài chính bằng ngoại tệ là khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên giao dịch tại ngày lập Báo cáo tài chính. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính trong kỳ.

20. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay

Giá trị các khoản vay được ghi nhận là tổng số tiền đi vay của các ngân hàng, tổ chức, công ty tài chính và các đối tượng khác (không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc phát hành cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai).

Các khoản vay được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ và từng loại tài sản vay nợ.

Ghi nhận chi phí đi vay

Lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tập đoàn được ghi nhận như khoản chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này phát sinh từ các khoản vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ điều kiện quy định tại chuẩn mực kế toán số 16 "Chi phí đi vay".

21. Nguyên tắc ghi nhận trái phiếu thường

Tập đoàn phát hành trái phiếu thường với giá phát hành bằng với mệnh giá cho mục đích vay dài hạn.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Giá trị ghi sổ của trái phiếu thường được phản ánh trên cơ sở thuần bằng trị giá trái phiếu theo mệnh giá trừ đi chi phí phát hành.

Chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ dần phù hợp với kỳ hạn trái phiếu theo phương pháp đường thẳng và ghi nhận vào chi phí tài chính. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, chi phí phát hành trái phiếu được ghi giảm phần nợ gốc của trái phiếu. Định kỳ, chi phí phát hành trái phiếu được phân bổ bằng cách ghi tăng giá trị nợ gốc và ghi nhận vào chi phí tài chính phù hợp với việc ghi nhận lãi vay phải trả của trái phiếu.

22. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông/chủ sở hữu theo điều lệ doanh nghiệp và các chứng từ góp vốn hợp pháp.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần là khoản chênh lệch giữa giá phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá sau khi trừ các chi phí phát hành cổ phiếu theo quy định.

Chênh lệch tỷ giá hối đoái

Chênh lệch tỷ giá hối đoái phát sinh do sự biến động của tỷ giá khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ hoặc khi thanh toán các giao dịch bằng ngoại tệ theo quy định của chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành.

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông/chủ sở hữu doanh nghiệp và được sử dụng cho mục đích đầu tư mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối được xác định bằng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp lũy kế từ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau khi trừ đi các khoản đã phân phối cho các chủ sở hữu và các khoản trích lập quỹ theo quy định.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận và cổ tức

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

23. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm

Doanh thu bán hàng hoá, thành phẩm được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Tập đoàn đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Tập đoàn không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa, đã mua theo những điều kiện cụ thể, Tập đoàn chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại sản phẩm, hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Tập đoàn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Báo cáo tình hình tài chính;
- 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 xây dựng

Doanh thu ban đầu được ghi nhận trong hợp đồng; và các khoản tăng, giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác nếu các khoản này có khả năng làm thay đổi doanh thu, và có thể xác định được một cách đáng tin cậy. Doanh thu của hợp đồng xây dựng được xác định bằng giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được. Việc xác định doanh thu của hợp đồng chịu tác động của nhiều yếu tố không chắc chắn vì chúng tùy thuộc vào các sự kiện sẽ xảy ra trong tương lai. Việc ước tính thường phải được sửa đổi khi các sự kiện đó phát sinh và những yếu tố không chắc chắn được giải quyết. Vì vậy, doanh thu của hợp đồng có thể tăng hay giảm ở từng thời kỳ.

Ghi nhận doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch: khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do nhà thầu tự xác định vào ngày lập báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

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

Đối với hợp đồng xây dựng giá cố định, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 4 điều kiện:

1. Tổng doanh thu của hợp đồng được tính toán một cách đáng tin cậy;
2. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
3. Chi phí để hoàn thành hợp đồng và phần công việc đã hoàn thành tại thời điểm lập báo cáo tài chính được tính toán một cách đáng tin cậy;
4. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy để tổng chi phí thực tế của hợp đồng có thể so sánh được với tổng dự toán.

Đối với hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm, kết quả của hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện:

1. Doanh nghiệp thu được lợi ích kinh tế từ hợp đồng;
2. Các khoản chi phí liên quan đến hợp đồng có thể xác định được rõ ràng và tính toán một cách đáng tin cậy không kể có được hoàn trả hay không.

Doanh thu cho thuê cơ sở hạ tầng

Trường hợp cho thuê đất gắn với hạ tầng kỹ thuật tại khu công nghiệp có nhận trước tiền cho thuê của nhiều năm thì việc ghi nhận doanh thu được thực hiện theo nguyên tắc phân bổ số tiền cho thuê nhận trước phù hợp với thời gian cho thuê. Trường hợp thời gian cho thuê chiếm 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Tập đoàn ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước nếu thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Khi giao dịch thỏa mãn quy định về hợp đồng cho thuê tài sản không hủy ngang của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 06 - Thuê tài sản thì Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và doanh nghiệp cho thuê không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê;
- Tập đoàn phải ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Cổ tức, lợi nhuận còn lại

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Thu nhập khác

Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định; Thu tiền phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng; Các khoản tiền thường của khách hàng liên quan đến tiêu thụ hàng hóa, sản phẩm, dịch vụ không tính trong doanh thu; Các khoản thu nhập khác.

24. Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm là chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán.

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

25. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong kỳ được ghi nhận vào giá vốn hoặc ghi giảm giá vốn trong kỳ báo cáo. Giá vốn được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa. Giá vốn hàng bán và doanh thu được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Các chi phí vượt trên mức tiêu hao bình thường được ghi nhận ngay vào giá vốn theo nguyên tắc thận trọng.

26. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.

27. Nguyên tắc kế toán chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí, phản ánh đầy đủ các khoản chi phí thực tế phát sinh liên quan đến hoạt động bán hàng và quản lý doanh nghiệp trong kỳ kế toán, không phụ thuộc vào thời điểm thanh toán.

Các khoản điều chỉnh giảm chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm:

- Các khoản hoàn nhập chi phí đã ghi nhận trước đây nhưng không còn nghĩa vụ phải chi trả;
- Các khoản giảm chi phí do được hoàn lại từ bên thứ ba;
- Hoàn nhập dự phòng liên quan đến chi phí bán hàng hoặc chi phí quản lý doanh nghiệp khi không còn cần thiết;
- Các khoản điều chỉnh giảm chi phí khác theo quy định của chế độ kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng được ghi nhận khi:

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ hiện tại phát sinh từ các sự kiện đã xảy ra;
- Có khả năng phải chi ra nguồn lực để thanh toán nghĩa vụ đó;
- Giá trị nghĩa vụ có thể ước tính một cách đáng tin cậy.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập đối với các khoản nợ phải thu có khả năng không thu hồi được, căn cứ vào thời gian quá hạn và khả năng thanh toán của khách nợ theo quy định hiện hành.

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành được ghi nhận đối với nghĩa vụ bảo hành sản phẩm, hàng hóa hoặc công trình xây dựng đã bán hoặc đã bàn giao, căn cứ vào ước tính chi phí cần thiết để thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo hợp đồng hoặc theo kinh nghiệm thực tế của tập đoàn.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

28. Nguyên tắc kế toán bán, thanh lý TSCĐ, bất động sản đầu tư

Khi bán hoặc thanh lý tài sản cố định, bất động sản đầu tư, nguyên giá và khấu hao lũy kế của tài sản được xóa sổ. Lãi hoặc lỗ phát sinh được xác định bằng chênh lệch giữa giá bán thu được sau khi trừ chi phí liên quan và giá trị còn lại của tài sản, và được ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ.

29. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành (bao gồm cả chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bổ sung theo quy định về thuế tối thiểu toàn cầu), chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

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

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

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 được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Chính sách ưu đãi thuế

Tập đoàn được hưởng ưu đãi thuế TNDN cho thu nhập chịu thuế phát sinh tại các dự án điện năng lượng mặt trời của các công ty con: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Hòa Bình và Công ty CP Đầu tư và Năng lượng Tái tạo Hòa Bình. Theo đó, các dự án được áp dụng thuế suất thuế TNDN ưu đãi là 10% trong thời gian 15 năm, miễn thuế TNDN trong 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo. Trong năm, các dự án đang trong thời gian được miễn thuế TNDN.

Các báo cáo Theo quy định hiện hành, các báo cáo thuế của các Công ty trong Tập đoàn sẽ được kiểm tra bởi cơ quan thuế. Sự khác biệt giữa số thuế được quyết toán và số liệu của Báo cáo tài chính (nếu có) sẽ được điều chỉnh sau khi có quyết toán.

30. Lãi trên cổ phiếu

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

31. Báo cáo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

32. Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Các đối tượng sau đây được xem là các bên có liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty CP 479 Hòa Bình	Công ty liên kết
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	Công ty liên kết
Công ty CP Bất động sản Thành Ngân	Công ty liên kết
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt	Quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên với các thành viên quản lý chủ chốt



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
Đơn vị tính: đồng

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/03/2026	01/01/2026
Tiền mặt	1,407,604,476	1,884,699,696
Tiền gửi ngân hàng	293,982,127,581	335,475,006,400
Tương đương tiền	7,007,000,000	9,665,848,112
	302,396,732,057	347,025,554,208

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh: Không phát sinh

b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị dự phòng
Ngắn hạn	177,300,231,673	(41,096,949,088)	178,323,574,957	(42,526,130,435)
Tiền gửi có kỳ hạn	10,454,311,150	-	9,773,915,032	-
Cho vay	166,845,920,523	(41,096,949,088)	168,549,659,925	(42,526,130,435)
Cho vay các tổ chức và cá nhân	166,845,920,523	(41,096,949,088)	168,549,659,925	(42,526,130,435)
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	95,767,484,356	-	94,412,091,292	-
Ông Lê Anh Dũng	4,359,635,693	(4,359,635,693)	4,359,635,693	(4,359,635,693)
Công ty TNHH Thép Trắng	2,439,946,014	-	2,439,946,014	-
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	-	-	1,871,736,348	(1,429,181,347)
Công ty TNHH Địa ốc Chân Trời Mới	36,437,313,395	(36,437,313,395)	36,437,313,395	(36,437,313,395)
Công ty TNHH MTV Tư vấn Đầu tư Bất động sản Sài Gòn	18,000,000,000	-	18,000,000,000	-
Các đối tượng khác	9,841,541,065	(300,000,000)	11,028,937,183	(300,000,000)
Dài hạn	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
Trái phiếu	2,000,000,000	-	2,000,000,000	-
	179,300,231,673	(41,096,949,088)	180,323,574,957	(42,526,130,435)

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá theo phương pháp VCSH	Giá gốc	Giá theo phương pháp VCSH
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
Công ty CP 479 Hòa Bình	85,000,000,000	85,912,244,761	85,000,000,000	85,949,607,509
Công ty CP Trang trí Nội thất Onwa Tech	6,000,000,000	3,032,918,987	6,000,000,000	3,032,918,987
Công ty TNHH Bất động sản Thành Ngân	193,387,000,000	184,188,510,594	193,387,000,000	184,188,510,594
	284,387,000,000	273,133,674,342	284,387,000,000	273,171,037,090

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP Du lịch Hòa Bình Việt Nam	21,405,000,000	-	21,405,000,000	-
Công ty CP Sài Gòn - Rạch Giá	13,637,400,000	(13,637,400,000)	13,637,400,000	(13,637,400,000)
Công ty CP Tập đoàn Đầu tư TRV Holding	1,200,000,000	(1,200,000,000)	1,200,000,000	(1,200,000,000)
	36,242,400,000	(14,837,400,000)	36,242,400,000	(14,837,400,000)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

3. Phải thu của khách hàng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Phải thu của khách hàng ngắn	6,880,545,983,317	(738,355,058,729)	6,894,237,204,710	(897,075,842,341)
Công ty CP Máy Xây dựng Matec	579,869,457,503	-	558,810,532,204	-
Công ty CP Gamuda Land (HCMC)	463,290,683,256	-	462,757,943,649	-
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Đất Phương Nam	431,026,683,218	-	431,026,683,218	-
Công ty CP Tập đoàn Sunshine	284,591,967,072	-	284,591,967,072	-
Công ty TNHH Phát triển New Town	253,620,239,992	-	252,424,309,953	-
Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Gia Cư	180,125,079,913	(1,956,443,097)	190,125,079,913	(1,956,443,097)
Công ty CP Thái - Holding	198,961,081,285	-	176,317,623,280	-
Công ty TNHH Thành phố Aqua	137,626,046,563	-	137,626,046,563	-
Công ty CP Bất động sản Tập đoàn Tân Á Đại Thành - Meyland	99,567,336,802	-	112,628,667,416	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	94,310,625,808	(490,848,383)	94,310,625,808	(490,848,383)
Công ty TNHH Xây dựng dân dụng Phú Quốc	1,254,917,231	-	86,120,697,687	-
Công ty CP Vinhomes	56,849,365,704	-	67,547,591,887	-
Công ty CP Terra Gold Việt Nam	23,995,818,283	-	23,995,818,283	-
Các khách hàng khác	4,075,456,680,687	(735,907,767,249)	4,015,953,617,777	(894,628,550,861)
b) Phải thu của khách hàng dài	6,880,545,983,317	(738,355,058,729)	6,894,237,204,710	(897,075,842,341)

4. Trả trước cho người bán

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	1,335,477,641,044	(1,833,775,020)	1,151,861,356,214	(1,833,775,020)
Công ty Luật TNHH ALB & Partners	102,517,427,000	-	102,517,427,000	-
Công ty CP Thương mại và Đầu tư Hồng Hà	105,324,873,301	-	105,324,873,301	-
Chi nhánh Công ty TNHH Việt Nam Kandenko tại TP. Hồ Chí Minh	76,162,273,764	-	100,186,777,495	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng VinTech	119,618,310,358	-	56,432,124,439	-
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Kỹ thuật Hòa Bình (Tam lập)	53,816,346,259	-	53,816,346,259	-
Công ty CP Xây dựng và Đầu tư Greenhouse Group	19,457,282,468	-	19,457,282,468	-
Công ty Cổ phần Best Quality Construction	42,735,496,340	-	36,861,710,933	-
Các nhà cung cấp khác	815,845,631,554	(1,833,775,020)	677,264,814,319	(1,833,775,020)
b) Dài hạn: Không phát sinh	1,335,477,641,044	(1,833,775,020)	1,151,861,356,214	(1,833,775,020)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

5. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	2,187,142,114,276	(414,512,803,624)	2,367,906,107,364	(414,512,803,624)
Công ty TNHH Phát triển New Town	57,526,101,915	-	132,411,522,379	-
Công ty CP Kinh doanh và Xây dựng Quang Minh	124,490,373,682	(124,490,373,682)	124,490,373,682	(124,490,373,682)
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	80,289,893,782	-	104,731,883,768	-
Công ty CP Capitaland - Hiền Đức	15,293,147,073	(14,639,854,699)	178,069,677,608	(14,639,854,699)
Công ty CP Thái - Holding	132,672,985,892	-	126,729,007,286	-
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	99,980,730,234	-	99,980,730,234	-
Các khách hàng khác	1,676,888,881,698	(275,382,575,243)	1,601,492,912,407	(275,382,575,243)
b) Dài hạn: Không phát sinh				
	2,187,142,114,276	(414,512,803,624)	2,367,906,107,364	(414,512,803,624)

6. Phải thu khác

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
a) Ngắn hạn	1,822,562,958,499	(387,430,381,348)	1,679,664,736,963	(352,896,449,921)
Tạm ứng cho nhân viên chi phí vật tư, hàng hóa công trình và công tác phí	95,958,083,869	(9,352,715,016)	162,123,316,137	(82,266,753,480)
Các khoản đặt cọc để mua dự án và căn hộ	431,127,793,240	(310,472,526,129)	424,229,906,312	(205,147,652,851)
Phải thu về chi hộ	532,652,280,927	-	509,930,288,575	-
Phải thu từ hoạt động chuyển nhượng khoản đầu tư	19,163,384,000	-	19,163,384,000	-
Phải thu từ hoạt động bán các khoản phải thu	220,190,965,140	(37,277,490,900)	74,554,981,799	-
Lãi chậm thanh toán	316,027,993,836	(3,212,935,675)	349,179,042,380	(39,262,940,435)
Lãi tiền gửi ngân hàng, lãi cho vay	3,866,714,322	-	5,671,244,111	-
Cổ tức và lợi nhuận được chia	2,694,833,301	-	2,694,833,301	-
Phải thu khác từ nhân viên	10,272,536,947	-	4,540,698,167	-
Các khoản ký quỹ	7,106,041,064	-	8,142,372,271	-
Các khoản phải thu khác	183,502,331,853	(27,114,713,628)	119,434,669,910	(26,219,103,155)
b) Dài hạn	119,614,505,957	-	122,165,748,334	-
Các khoản ký quỹ	51,055,022,338	-	120,207,888,421	-
Các khoản phải thu khác	68,559,483,619	-	1,957,859,913	-
	1,942,177,464,456	(387,430,381,348)	1,801,830,485,297	(352,896,449,921)

7. Tài sản thiếu chờ xử lý: Không phát sinh

8. Hàng tồn kho:

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	1,228,178,257,104	-	1,147,529,263,164	-
Công cụ, dụng cụ	35,157,178,967	-	23,050,850,288	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
- Bất động sản	56,810,836,589	-	190,609,954,367	-
- Xây lắp	440,978,561,859	(16,850,447,719)	228,328,564,031	(16,850,447,719)
- Phát triển khu công nghiệp	97,381,174,991	-	123,027,228,678	-
- Khác	25,293,221,041	-	22,422,671,427	-
Sản phẩm	25,800,555,419	(21,966,775,160)	25,905,277,921	(21,966,775,160)
Hàng hóa	536,438,895,016	(491,805,774)	560,158,011,435	(491,805,774)
Hàng gửi đi bán	174,419,843	-	174,419,843	-
	2,446,213,100,829	(39,309,028,653)	2,321,206,241,154	(39,309,028,653)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Tình hình biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho như sau:

	31/03/2026	01/01/2026
Số dư đầu kỳ	(39,309,028,653)	(39,574,922,412)
Hoàn nhập trong kỳ	-	265,893,759
Số dư cuối kỳ	(39,309,028,653)	(39,309,028,653)

10. Tài sản dở dang dài hạn

	31/03/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
a) Chi phí sản xuất, kinh doanh dở				
- Bất động sản				
Dự án Ascent Plaza	620,283,365,137	-	620,462,630,610	-
Dự án Ascent CityView	35,025,424,387	-	35,025,424,387	-
Dự án Ascent Garden Homes	29,374,596,721	-	29,374,595,267	-
Các dự án khác	17,757,146,622	-	17,757,146,622	-
	702,440,532,867	-	702,619,796,886	-
b) Xây dựng cơ bản dở dang				
- Mua sắm	2,217,404,000	-	40,570,912,934	-
- XDCB	43,918,287,806	-	5,583,015,779	-
	46,135,691,806	-	46,153,928,713	-

11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	31,767,827,640	2,087,642,324,200	80,370,457,956	23,336,159,996	2,223,116,769,792
- Mua trong năm	-	8,688,532,654	-	32,027,778	8,720,560,432
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(131,960,672,601)	(3,160,336,273)	-	(135,121,008,874)
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	31,767,827,640	1,964,370,184,253	77,210,121,683	23,368,187,774	2,096,716,321,350
Giá trị hao mòn lũy kế					
Tại ngày 01/01/2026	(10,473,743,764)	(988,697,973,194)	(76,254,987,296)	(18,866,532,307)	(1,094,293,236,561)
- Khấu hao trong năm	(523,593,189)	(46,165,898,052)	(1,976,288,623)	(394,605,252)	(49,060,385,116)
- Tặng khác	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	19,596,092,987	1,474,297,243	-	21,070,390,230
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	(10,997,336,953)	(1,015,267,778,259)	(76,756,978,676)	(19,261,137,559)	(1,122,283,231,447)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	21,294,083,876	1,098,944,351,006	4,115,470,660	4,469,627,689	1,128,823,533,231
Tại ngày 31/03/2026	20,770,490,687	949,102,405,994	453,143,007	4,107,050,215	974,433,089,903

12. Tăng, giảm tài sản cố định thuê tài chính

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TB Dụng cụ quản lý - TS khác	Tổng cộng
Nguyên giá					
Tại ngày 01/01/2026	-	-	7,542,000,000	-	7,542,000,000
- Thuê tài chính	-	-	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	-	-	7,542,000,000	-	7,542,000,000
Giá trị hao mòn					
Tại ngày 01/01/2026	-	-	(3,959,550,000)	-	(3,959,550,000)
- Khấu hao trong năm	-	-	(188,550,000)	-	(188,550,000)
Tại ngày 31/03/2026	-	-	(4,148,100,000)	-	(4,148,100,000)
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2026	-	-	3,582,450,000	-	3,582,450,000
Tại ngày 31/03/2026	-	-	3,393,900,000	-	3,393,900,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

13. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy	Tài sản vô hình	Tổng cộng
Nguyên giá				
Tại ngày 01/01/2026	39,790,252,840	36,645,540,728	1,216,005,358	77,651,798,926
- Mua trong năm	-	221,659,000	-	221,659,000
Tại ngày 31/03/2026	39,790,252,840	36,867,199,728	1,216,005,358	77,873,457,926
Giá trị hao mòn				
Tại ngày 01/01/2026	-	(31,249,034,732)	(1,216,005,358)	(32,465,040,090)
- Khấu hao trong năm	-	(615,709,068)	-	(615,709,068)
Tại ngày 31/03/2026	-	(31,864,743,800)	(1,216,005,358)	(33,080,749,158)
Giá trị còn lại				
- Tại ngày 01/01/2026	39,790,252,840	5,396,505,996	-	45,186,758,836
- Tại ngày 31/03/2026	39,790,252,840	5,002,455,928	-	44,792,708,768

14. Tài sản sinh học: Không phát sinh

**15. Tăng, giảm bất động sản đầu tư:
Bất động sản đầu tư cho thuê**

	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa, vật kiến trúc	Tổng cộng
Nguyên giá			
Tại ngày 01/01/2026	57,119,472,600	111,564,336,732	168,683,809,332
- Mua trong năm	-	-	-
Tại ngày 31/03/2026	57,119,472,600	111,564,336,732	168,683,809,332
Giá trị hao mòn lũy kế			
Tại ngày 01/01/2026	-	(4,557,814,177)	(4,557,814,177)
- Khấu hao trong năm	-	(161,971,065)	(161,971,065)
Tại ngày 31/03/2026	-	(4,719,785,242)	(4,719,785,242)
Giá trị còn lại			
- Tại ngày 01/01/2026	57,119,472,600	107,006,522,555	164,125,995,155
- Tại ngày 31/03/2026	57,119,472,600	106,844,551,490	163,964,024,090

16. Chi phí chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	33,522,494,926	29,841,903,470
Chi phí chờ phân bổ về thuê văn	449,879,907	1,392,081,396
Công cụ, dụng cụ	10,352,236,822	11,729,065,614
Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khác	22,720,378,197	16,720,756,460
Dài hạn	228,291,448,203	235,477,867,939
Công cụ, dụng cụ	40,215,626,497	46,726,370,664
Tiền thuê đất	-	82,642,985,843
Phí bảo lãnh ngân hàng	-	1,383,347,283
Chi phí môi giới	76,405,329,289	75,232,470,648
Chi phí mua bảo hiểm	-	3,270,900,677
Chi phí chờ phân bổ dài hạn khác	111,670,492,417	26,221,792,824
	261,813,943,129	265,319,771,409

17. Phải trả người bán

	31/03/2026	01/01/2026
a) Phải trả người bán ngắn hạn		
Công ty Cổ phần Best Quality Construction	33,878,145,474	32,786,355,404
Công ty TNHH MTV Máy Xây dựng Matec	128,965,031,878	95,008,477,548
Công ty CP Kỹ thuật Jesco Hòa Bình	23,877,315,096	19,353,711,830
Công ty TNHH DV Thương Mại và Sản Xuất Thịnh Vượng	122,603,574,737	122,603,574,737
Công ty Cổ phần Gamuda Land (HCMC)	97,504,489,623	107,710,682,080
Công ty TNHH Kajima Việt Nam	104,297,363,277	102,146,335,667
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Tam Quan	56,411,339,592	56,470,287,961
Công ty CP Thép và Vật tư Xây Dựng	79,196,064,197	82,950,861,979
Phải trả nhà cung cấp khác	3,476,672,639,680	3,565,809,614,534
	4,123,405,963,554	4,184,839,901,740

b) Phải trả người bán dài hạn: Không phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	31/03/2026	01/01/2026
a) Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các tổ chức khác		
Công ty CP Tập đoàn Ecopark	84,002,893,647	84,002,893,647
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	86,353,981,479	86,353,981,479
Công ty CP Xây lắp Sunshine E&C	109,568,655,669	109,568,655,669
Công ty TNHH Delta - Valley Bình Thuận	96,795,739,576	99,137,332,667
Công ty TNHH bất động sản Đà Lạt Valley	65,869,008,583	65,869,008,583
Công ty TNHH Đổi mới và Sáng tạo FPT	144,900,000,000	98,600,000,000
Công ty CP Đầu tư và Khách sạn My Way Hạ Long	79,678,500,976	79,678,500,976
Công ty TNHH Xây dựng Nam Đảo	18,098,441,295	15,307,126,768
Công ty CP Thái - Holding	303,766,902,028	268,093,578,288
Công ty TNHH Phát triển New Town	91,609,967,103	129,823,115,228
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh	103,888,888,889	106,397,133,805
Các khách hàng khác	1,924,509,929,749	1,819,816,352,393
	3,109,042,908,994	2,962,647,679,503

b) Người mua trả tiền trước dài hạn: Không phát sinh

19. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận

	31/03/2026	01/01/2026
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	2,566,472,933	2,566,472,933

20. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	31/03/2026	Số phải nộp	Số đã nộp	01/01/2026
a) Phải nộp ngắn hạn				
Thuế GTGT	106,753,480,992	24,216,356,937	25,582,607,174	108,119,731,229
Thuế TNDN	15,342,672,816	3,023,024	883,059,045	16,222,708,837
Thuế TNCN	15,783,024,512	6,195,536,385	2,389,276,672	11,976,764,799
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại	9,301,727,980	12,442,215,645	3,151,121,165	10,633,500
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1,933,196,508	-	-	1,933,196,508
	149,114,102,808	42,857,131,991	32,006,064,056	138,263,034,873

	31/03/2026	Số phải thu	Số đã thu	01/01/2026
b) Phải thu ngắn hạn				
Thuế GTGT	99,268,222	-	-	99,268,222
Thuế TNDN	4,664,786,548	-	-	4,664,786,548
Thuế TNCN	9,592,531	429,594,310	429,594,310	9,592,531
Thuế xuất khẩu, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các loại	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	27,389,701	-	-	27,389,701
	4,801,037,002	429,594,310	429,594,310	4,801,037,002

21. Chi phí phải trả

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Chi phí lãi vay	33,177,278,173	21,522,397,665
Chi phí xây dựng phải trả thầu phụ	778,564,027,273	735,682,179,268
Chi phí phát triển dự án bất động sản và hạ tầng khu công nghiệp	90,841,391,963	90,205,918,461
Chi phí phải trả khác	284,320,308,286	300,084,122,152
	1,186,903,005,695	1,147,494,617,546

b) Dài hạn: Không phát sinh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

22. Doanh thu chờ phân bổ

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Doanh thu chờ phân bổ khác	9,879,985,143	6,922,126,673
	9,879,985,143	6,922,126,673

b) Dài hạn: Không phát sinh

23. Phải trả khác

	31/03/2026	01/01/2026
a) Ngắn hạn		
Kinh phí công đoàn	10,897,874,335	10,337,399,250
Bảo hiểm xã hội	68,271,086,596	58,837,907,987
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn:		
Tiền đặt cọc của khách hàng mua nhà	109,162,146,607	155,356,698,324
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn khác	146,520,613,033	121,602,812,998
Các khoản phải trả, phải nộp khác:		
Phải trả nhân viên về chi phí công trình	-	9,082,886,849
Tiền trợ cấp thôi việc, thanh toán chế độ cho nhân viên	-	20,732,280,123
Quỹ học bổng	-	1,933,500,000
Phải trả khác	138,171,505,575	140,615,868,101
	473,023,226,146	518,499,353,632
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	30,433,317,288	31,999,739,885
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	2,551,239,468	
	32,984,556,756	31,999,739,885

24. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
a) Vay ngắn hạn				
Vay ngân hàng và đối tượng khác	3,595,358,616,990	183,760,304,779	142,409,766,289	3,554,008,078,500
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	1,682,803,841,274	-	36,645,931,185	1,719,449,772,459
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	1,300,000,000,000	46,756,607,575	-	1,253,243,392,425
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam	275,283,490,028	35,395,139,265	-	239,888,350,763
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	79,791,493,672	72,449,988,935	-	7,341,504,737
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Sở giao dịch	123,197,769,905	7,402,717,030	-	115,795,052,875
Ngân hàng TMCP Phương Đông	689,142,034	-	1,914,824,285	2,603,966,319
Vay các đối tượng khác	133,592,880,077	21,755,851,974	-	111,837,028,103
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	103,849,010,819	103,849,010,819

24. Vay và nợ thuê tài chính

	31/03/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
a) Vay ngắn hạn				
Trái phiếu thường đến hạn trả (*)	385,370,000,000	-	490,000,000	385,860,000,000
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh TPHCM	376,000,000,000	-	-	376,000,000,000
Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	10,900,000,000	-	1,000,000,000	11,900,000,000
Chi phí phát hành trái phiếu	(1,530,000,000)	-	(510,000,000)	(2,040,000,000)
	3,980,728,616,990	183,760,304,779	142,899,766,289	3,939,868,078,500

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

(*) Thông tin về các khoản trái phiếu thường đến hạn trả tại ngày 31 tháng 3 năm 2026

Tổ chức thu xếp p/	Số dư 31/03/2026	Trái chủ	Mục đích	Ngày đáo hạn	Hình thức đảm
Công ty Chứng kho:	376,000,000,000	Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - Chi nhánh Hồ Chí Minh	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Cổ phiếu của Công ty, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt	10,900,000,000	Công ty Cổ Phần Chứng khoán Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam	Bổ sung vốn lưu động	30/12/2026	Cổ phiếu, máy móc thiết bị
Chi phí phát hành tr	(1,530,000,000)				
	385,370,000,000				

	31/03/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
b) Vay dài hạn				
Vay ngân hàng	45,796,727,452	103,849,010,819	104,920,637,955	46,868,354,588
Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	37,265,645,893	-	72,449,988,935	109,715,634,828
Ngân hàng TMCP Quân đội	7,871,081,559	-	4,030,630,920	11,901,712,479
Ngân hàng TMCP Kiên Long	-	-	1,142,800,000	1,142,800,000
Ngân hàng TMCP Phát triển TP Hồ Chi Minh	-	-	25,991,168,100	25,991,168,100
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam	660,000,000	-	300,000,000	960,000,000
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	-	-	1,006,050,000	1,006,050,000
Nợ dài hạn đến hạn trả từ các ngân hàng	-	103,849,010,819	-	(103,849,010,819)
Nợ thuế tài chính dài hạn	651,844,244	-	711,102,864	1,362,947,108
Công ty TNHH MTV Cho Thuê Tài chính Ngân hàng TMCP Vietcombank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	651,844,244	-	711,102,864	1,362,947,108
	46,448,571,696	103,849,010,819	105,631,740,819	48,231,301,696

25. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

	31/03/2026	01/01/2026
Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được	44,773,105,302	48,147,827,924

b) Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Khoản mục	31/03/2026	01/01/2026
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị thuế thu nhập hoãn lại phải	20%	20%
- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời	553,685,145,258	554,880,777,195

26. Dự phòng phải trả

	31/03/2026	Tăng	Giảm	01/01/2026
a) Ngắn hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	80,736,335,898	-	3,295,816,014	84,032,151,912
	80,736,335,898	-	3,295,816,014	84,032,151,912
b) Dài hạn				
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	117,502,043,065	816,424,065	-	116,685,619,000
Dự phòng trợ cấp thôi việc	14,586,492,817	-	1,398,298,850	15,984,791,667
	132,088,535,882	816,424,065	1,398,298,850	132,670,410,667

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

27. Vốn chủ sở hữu						Cộng
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư và phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	LNST thuế chưa phân phối	
Vốn góp của chủ sở hữu						
Số dư 01/01/2025	458,569,112,981	56,445,099	96,709,591,725	19,746,023,249	(2,299,313,875,724)	1,747,899,997,330
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	(27,028,377)	5,421,750,434	5,394,722,057
Tặng, giảm khác	-	-	-	(2,328,210,002)	5,265,659	(2,322,944,343)
Số dư 31/03/2025	458,569,112,981	56,445,099	96,709,591,725	17,390,784,870	(2,293,886,859,631)	1,750,971,775,044
Số dư 01/01/2026	458,569,112,981	56,445,099	96,709,591,725	14,990,660,053	(2,084,878,463,942)	1,957,580,045,916
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	22,671,666,289	22,671,666,289
Tặng, giảm khác	-	-	-	443,332,234	18,411,606,672	18,854,938,906
Số dư 31/03/2026	458,569,112,981	56,445,099	96,709,591,725	15,433,992,287	(2,043,795,190,981)	1,999,106,651,111

b) Cổ phiếu

	31/03/2026	01/01/2026
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	347,213,270	347,213,270
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng + Cổ phiếu phổ thông	347,213,270	347,213,270
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành + Cổ phiếu phổ thông	347,213,270	347,213,270
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Đơn vị tính: đồng

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I/2026	Quý I/2025
Doanh thu dịch vụ xây dựng	1,035,734,211,531	617,857,315,657
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	191,573,786,447	17,180,985,881
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	1,460,666,725	5,920,175,612
Doanh thu bán bất động sản, căn hộ, tư vấn, dv quản lý	33,400,232,296	42,083,610,334
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	4,012,893,908	3,663,652,949
Doanh thu khác	55,973,596,797	5,254,198,388
	1,322,155,387,704	691,959,938,821

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý I/2026	Quý I/2025
Chiết khấu thương mại	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
	-	-

3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý I/2026	Quý I/2025
Doanh thu dịch vụ xây dựng	1,035,734,211,531	617,857,315,657
Doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm	191,573,786,447	17,180,985,881
Doanh thu cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	1,460,666,725	5,920,175,612
Doanh thu bán bất động sản, căn hộ, tư vấn, dịch vụ quản lý	33,400,232,296	42,083,610,334
Doanh thu dự án năng lượng mặt trời	4,012,893,908	3,663,652,949
Doanh thu khác	55,973,596,797	5,254,198,388
	1,322,155,387,704	691,959,938,821

4. Giá vốn hàng bán

	Quý I/2026	Quý I/2025
Giá vốn hợp đồng xây dựng	987,895,044,727	586,110,042,904
Giá vốn bán hàng hóa, thành phẩm	173,700,891,443	10,376,854,757
Giá vốn cho thuê bất động sản (đất, cơ sở hạ tầng, nhà xưởng, văn phòng, nhà ở)	650,301,790	216,558,230
Giá vốn bán bất động sản, căn hộ, tư vấn, dịch vụ quản lý	39,879,448,674	40,022,927,015
Giá vốn dự án năng lượng mặt trời	2,298,429,120	1,758,506,078
Giá vốn khác	61,886,537,836	1,011,428,234
	1,266,310,653,590	639,496,317,218

5. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý I/2026	Quý I/2025
Lãi tiền gửi ngân hàng, cho vay	2,233,023,119	2,259,337,115
Lãi chậm thanh toán	-	116,380,676
Doanh thu tài chính khác	17,343,781,409	8,429,273,158
	19,576,804,528	10,804,990,949

6. Chi phí tài chính

	Quý I/2026	Quý I/2025
Chi phí đi vay	90,269,610,915	96,375,947,250
Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác	-	(248,499,421)
Chi phí tài chính khác	1,101,050,938	754,370,784
	91,370,661,853	96,881,818,613

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Quý I/2026</u>	<u>Quý I/2025</u>
a) Chi phí bán hàng	15,972,683,273	7,275,239,793
Chi phí nhân viên	4,877,386,432	4,306,593,018
Chi phí vật liệu	50,135,465	182,689,177
Chi phí khác	11,045,161,376	2,785,957,598
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	(49,214,187,031)	(39,780,095,628)
Chi phí nhân viên quản lý	52,013,616,278	39,877,841,616
Chi phí đồ dùng văn phòng	518,813,509	813,655,277
Chi phí khấu hao tài sản cố định	875,563,346	984,113,503
Lợi thế thương mại	1,381,768,205	1,541,941,715
Chi phí dự phòng	(125,616,033,532)	(104,160,245,372)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3,076,425,337	12,699,234,969
Chi phí khác	18,535,659,826	8,463,362,664
	(33,241,503,758)	(32,504,855,835)

8. Thu nhập khác

	<u>Quý I/2026</u>	<u>Quý I/2025</u>
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	25,625,548,104	14,410,152,471
Thu nhập khác	6,566,473,882	1,178,302,700
	32,192,021,986	15,588,455,171

9. Chi phí khác

	<u>Quý I/2026</u>	<u>Quý I/2025</u>
Chi phí lãi trả chậm	-	-
Các khoản phạt	-	1,269,540,864
Chi phí khác	22,658,500,601	4,649,321,814
	22,658,500,601	5,918,862,678

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Kỳ kế toán từ ngày 01/01/2026 đến ngày 31/03/2026

Đơn vị tính: đồng

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai	31/03/2026	01/01/2026
Chuyển nợ thành vốn chủ sở hữu	-	-
2. Tiền thu từ đi vay	31/03/2026	01/01/2026
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	1,068,076,320,998	1,064,871,215,939
	<u>1,068,076,320,998</u>	<u>1,064,871,215,939</u>
3. Tiền trả nợ gốc vay	31/03/2026	01/01/2026
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	1,028,998,512,508	1,221,374,411,624
Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường;	1,000,000,000	100,000,000,000
	<u>1,029,998,512,508</u>	<u>1,321,374,411,624</u>

VIII. CÁC THÔNG TIN KHÁC

1. Nợ tiềm tàng

Tại ngày 31 tháng 3 năm 2026 Tập đoàn có các khoản nợ quá hạn chưa thanh toán và các vụ tranh chấp, kiện tụng liên quan đến việc thực hiện các hợp đồng kinh tế mà Tập đoàn là bên nguyên đơn hoặc bị đơn tại cơ quan Tòa án và Trọng tài, có thể làm phát sinh các khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, cùng các khoản phí phát sinh liên quan cho Tập đoàn. Các khoản này chỉ được ghi nhận khi được xác định một cách đáng tin cậy và chắc chắn có sự giảm sút về lợi ích kinh tế cho Tập đoàn thông qua thương lượng hoặc phán quyết cuối cùng của cơ quan Tòa án và Trọng tài.

2. Thông tin bộ phận

Thông tin bộ phận được trình bày theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý. Báo cáo bộ phận chính yếu là theo khu vực địa lý dựa trên cơ cấu tổ chức và quản lý nội bộ và hệ thống Báo cáo tài chính nội bộ của Tập đoàn.

Tập đoàn không trình bày Báo cáo bộ phận trên báo cáo tài chính bởi vì Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá và kết luận rằng Tập đoàn hiện chỉ đang hoạt động chủ yếu ở lĩnh vực kinh doanh xây lắp công trình, tập trung trên lãnh thổ Việt Nam.

3. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính hợp nhất.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 04 tháng 05 năm 2026

NGƯỜI LẬP

ĐẶNG NGUYỄN NAM TRẦN

KẾ TOÁN TRƯỞNG

LÊ THỊ THU TRANG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
THƯỜNG TRỰC



LÊ VIỆT HIẾU

