

Số/No: **217**/TCT-BTC

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP. HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2026
HCM City, March 27th, 2026

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

Thực hiện quy định tại khoản 1 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.1 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation JSC discloses information on audited financial statements for 2025 as below:

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

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

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

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán/Audited financial statements for 2025:

- ☒ Báo cáo tài chính riêng/Separate financial statements;
- ☒ Báo cáo tài chính hợp nhất (Tổ chức niêm yết có công ty con)/Consolidated financial statements (Public company is a parent company with subsidiaries);

- Các trường hợp phải giải trình nguyên nhân/Events that need to be explained:
+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính/Auditor's report on the audit of such financial statements and its explanation about any qualified opinions on financial statements:

☐ Có/Yes

☒ Không/No



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 27/3/2026 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on March 27th, 2026 on the company website at: <http://www.idico.com.vn>, article “Investor Relations”.

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



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

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

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

Nơi nhận/Recipients: *ML*

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

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



NGUYỄN VIỆT TUẤN

Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025



**Shape the future
with confidence**

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 52

Tổng công ty IDICO - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2025
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Tổng công ty.

Tổng công ty IDICO - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính riêng kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Tổng công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đề ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc: 



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 13413866/68585637/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Tổng công ty IDICO - CTCP

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng công ty IDICO – CTCP (“Tổng công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 52, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tổng công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tổng công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng của Tổng công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2024-004-1

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.692.975.324.929	2.011.042.617.276
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	48.388.099.206	553.678.577.154
111	1. Tiền		4.588.099.206	3.828.577.154
112	2. Các khoản tương đương tiền		43.800.000.000	549.850.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		2.065.811.643.836	593.700.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	2.065.811.643.836	593.700.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		556.511.552.236	831.187.089.265
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	370.080.476.075	361.001.430.728
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	23.881.427.847	28.832.545.691
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	114.000.000.000	125.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	107.629.845.416	376.569.300.590
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8, 9	(59.080.197.102)	(60.216.187.744)
140	IV. Hàng tồn kho		10.076.027.226	10.275.595.550
141	1. Hàng tồn kho	10	10.076.027.226	10.275.595.550
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		12.188.002.425	22.201.355.307
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	2.233.648.831	11.569.289.046
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	7.602.590.491	7.623.998.120
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	2.351.763.103	3.008.068.141

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		12.060.215.482.961	10.911.951.434.668
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		302.748.974.920	300.557.500.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	302.748.974.920	300.557.500.000
220	II. Tài sản cố định		1.129.279.113.514	1.183.417.645.894
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.079.376.891.540	1.132.159.257.348
222	Nguyên giá		1.728.842.557.850	1.722.081.942.105
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(649.465.666.310)	(589.922.684.757)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	49.902.221.974	51.258.388.546
228	Nguyên giá		61.542.914.880	61.542.914.880
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.640.692.906)	(10.284.526.334)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.618.268.647.661	1.617.116.105.014
231	1. Nguyên giá		4.984.563.168.717	4.410.838.425.604
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(3.366.294.521.056)	(2.793.722.320.590)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.781.264.978.905	4.429.874.689.716
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.781.264.978.905	4.429.874.689.716
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	4.086.538.966.334	3.232.703.067.687
251	1. Đầu tư vào công ty con		4.091.755.659.870	3.212.950.059.870
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		176.124.417.481	168.930.017.481
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		67.409.084.484	112.409.084.484
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(248.750.195.501)	(261.586.094.148)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		142.114.801.627	148.282.426.357
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	13.425.317.623	31.784.863.757
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	120.850.321.856	108.008.786.268
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		7.839.162.148	8.488.776.332
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		14.753.190.807.890	12.922.994.051.944

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		9.381.880.439.651	8.070.365.606.558
310	I. Nợ ngắn hạn		4.199.927.628.609	3.905.035.078.821
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	89.454.577.975	134.906.162.549
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		5.083.514.744	19.072.693.298
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	293.399.160.349	348.737.814.821
314	4. Phải trả người lao động		21.223.323.373	17.839.105.277
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	916.222.855.972	773.994.260.813
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	192.272.925.430	1.094.099.654.309
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	450.382.870.876	136.123.190.244
320	8. Vay ngắn hạn	22	2.222.061.467.480	1.357.399.664.536
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	9.826.932.410	22.862.532.974
330	II. Nợ dài hạn		5.181.952.811.042	4.165.330.527.737
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	3.941.356.308.246	3.072.605.008.192
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.962.000.000	1.800.000.000
338	3. Vay dài hạn	22	1.238.634.502.796	1.090.925.519.545
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		5.371.310.368.239	4.852.628.445.386
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	5.371.310.368.239	4.852.628.445.386
411	1. Vốn cổ phần		3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		41.722.046.647	41.722.046.647
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		511.865.381.008	511.865.381.008
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.022.734.710.584	999.041.727.731
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước		9.052.894.231	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.013.681.816.353	999.041.727.731
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		14.753.190.807.890	12.922.994.051.944

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026


Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập


Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	2.563.503.700.407	3.100.626.341.829
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(979.067.055.481)	(1.225.444.581.048)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.584.436.644.926	1.875.181.760.781
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	469.557.528.367	360.468.599.603
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: chi phí lãi vay	26	(99.791.552.442) (111.870.854.120)	(150.073.475.357) (88.434.909.377)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(29.616.658.968)	(36.962.822.023)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(91.091.376.594)	(75.685.144.481)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.833.494.585.289	1.972.928.918.523
31	9. Thu nhập khác	30	38.497.844.291	19.749.707.988
32	10. Chi phí khác	30	(6.414.782.830)	(1.039.004.547)
40	11. Lợi nhuận khác	30	32.083.061.461	18.710.703.441
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.865.577.646.750	1.991.639.621.964
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(295.489.131.485)	(352.243.101.303)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	12.841.535.588	19.645.065.070
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.582.930.050.853	1.659.041.585.731

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.865.577.646.750	1.991.639.621.964
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	29	634.449.413.723	954.380.973.475
03	(Hoàn nhập các khoản dự phòng)			
04	Trích lập các khoản dự phòng		(13.971.889.289)	58.495.267.248
	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		-	(58.007)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(469.952.443.345)	(360.457.454.226)
06	Chi phí lãi vay	26	111.870.854.120	88.434.909.377
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.127.973.581.959	2.732.493.259.831
09	Giảm các khoản phải thu		272.009.476.676	325.735.386.256
10	Giảm hàng tồn kho		849.182.508	56.830.050
11	Tăng các khoản phải trả		477.542.995.665	404.593.786.306
12	Giảm chi phí trả trước		27.695.186.349	31.814.407.369
14	Tiền lãi vay đã trả		(116.631.027.880)	(89.645.518.452)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(352.243.101.304)	(328.136.522.721)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(13.035.600.564)	(6.595.025.735)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.424.160.693.409	3.070.316.602.904
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(1.007.111.720.441)	(566.564.100.753)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		15.751.200.000	-
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(3.023.163.610.958)	(1.236.700.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng		1.562.051.967.122	865.390.900.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(886.000.000.000)	(682.450.720.000)
27	Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức nhận được		460.825.991.275	375.416.061.726
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(2.877.646.173.002)	(1.244.907.859.027)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	4.148.284.177.520	654.181.604.670
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(3.135.913.391.325)	(1.219.709.984.702)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	(1.064.175.784.550)	(1.319.938.815.543)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(51.804.998.355)	(1.885.467.195.575)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(505.290.477.948)	(60.058.451.698)
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		553.678.577.154	613.736.970.845
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	58.007
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	48.388.099.206	553.678.577.154

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 27 tháng 3 năm 2026

Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Tổng công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 174 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 162 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17) như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
(1) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(4) Công ty Cổ phần IDICO Vĩnh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	57,50%	57,50%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17) như sau: (tiếp theo)

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

(i) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 66/NQ-TCT ngày 23 tháng 10 năm 2025, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port. Tại ngày lập báo cáo này, nghiệp vụ góp vốn này chưa hoàn thành.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và 15.1. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.6 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

Tổng công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu ngắn hạn khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Tổng công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng công ty là bên cho thuê

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

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.18 – Ghi nhận doanh thu. Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư bao gồm các chi phí bằng tiền hoặc giá trị hợp lý của tài sản mà Tổng công ty bỏ ra để xây dựng và phát triển bất động sản đầu tư tính đến thời điểm hoàn thành đầu tư phát triển hoặc cho thuê bất động sản đầu tư đó. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Tổng công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.18. Khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng dở dang*

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

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

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

3.10 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Tổng công ty và được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong năm.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Trái phiếu thường*

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	92.071.712	329.212.281
Tiền gửi ngân hàng	4.496.027.494	3.499.364.873
Các khoản tương đương tiền (*)	43.800.000.000	549.850.000.000
TỔNG CỘNG	48.388.099.206	553.678.577.154

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.014.811.643.836	418.500.000.000
Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii)	51.000.000.000	175.200.000.000
TỔNG CỘNG	2.065.811.643.836	593.700.000.000

(i) Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	366.912.963.898	360.949.041.366
Công ty Mua bán điện	156.116.640.025	170.904.991.795
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	25.793.934.199
Công ty cổ phần Top Tile	16.294.913.406	8.606.216.912
Các khách hàng khác	168.707.476.268	155.643.898.460
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.167.512.177	52.389.362
TỔNG CỘNG	370.080.476.075	361.001.430.728
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(58.296.707.637)	(53.920.974.300)
GIÁ TRỊ THUẦN	311.783.768.438	307.080.456.428

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	53.920.974.300	48.100.990.671
Dự phòng trích lập trong năm	8.548.060.510	11.819.983.629
Hoàn nhập trong năm	(4.172.327.173)	(6.000.000.000)
Số cuối năm	58.296.707.637	53.920.974.300

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	17.023.450.824	17.548.311.612
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh	4.637.702.801	1.604.024.033
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thương mại Khang Nam	3.086.789.394	-
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nghĩa Bình	2.522.400.845	10.244.582.857
Các bên khác	6.776.557.784	5.699.704.722
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	6.857.977.023	11.284.234.079
TỔNG CỘNG	23.881.427.847	28.832.545.691

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	107.629.845.416	376.569.300.590
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	64.168.856.580	59.985.039.925
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	38.853.802.821	5.783.178.763
Đặt cọc	2.121.080.680	276.033.461.198
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.500.000.000	25.858.912.800
Tạm ứng nhân viên	245.348.710	2.088.239.200
Khác	740.756.625	6.820.468.704
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	2.283.489.465	33.845.655.358
Phải thu từ các bên khác	105.346.355.951	342.723.645.232
Dài hạn	302.748.974.920	300.557.500.000
Phải thu hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 32)	290.140.000.000	290.140.000.000
Ký cược, ký quỹ	12.608.974.920	10.417.500.000
Trong đó:		
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	290.140.000.000	290.140.000.000
Phải thu từ các bên khác	12.608.974.920	10.417.500.000
TỔNG CỘNG	410.378.820.336	677.126.800.590
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(783.489.465)	(6.295.213.444)
GIÁ TRỊ THUẦN	409.595.330.871	670.831.587.146

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	6.295.213.444	15.099.305.439
Hoàn nhập trong năm	(5.511.723.979)	(8.804.091.995)
Số cuối năm	<u>783.489.465</u>	<u>6.295.213.444</u>

9. NỢ XẤU

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng	85.526.968.700	(58.296.707.637)	78.369.441.057	(53.920.974.300)
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	(25.793.934.199)	25.793.934.199	(25.793.934.199)
Công ty TNHH Top Tile	16.294.913.406	(5.842.062.024)	8.606.216.912	(2.817.367.213)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ II	15.934.570.013	(11.072.985.784)	16.408.542.503	(8.919.311.511)
Công ty TNHH Gạch men Nhà ý	11.826.943.031	(4.951.802.998)	7.741.943.844	(3.007.388.322)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Các khách hàng khác	9.857.695.640	(4.817.010.221)	13.999.891.188	(7.564.060.644)
Phải thu khác	783.489.465	(783.489.465)	6.754.550.778	(6.295.213.444)
IDICO - INCO 10	-	-	5.971.061.313	(5.511.723.979)
IDICO - MCI	783.489.465	(783.489.465)	783.489.465	(783.489.465)
TỔNG CỘNG	<u>86.310.458.165</u>	<u>(59.080.197.102)</u>	<u>85.123.991.835</u>	<u>(60.216.187.744)</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản	9.658.377.960	9.658.377.960
Nguyên liệu, vật liệu	408.757.222	281.774.117
Hàng hóa khác	<u>8.892.044</u>	<u>335.443.473</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.076.027.226</u>	<u>10.275.595.550</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.247.645.200.993	444.098.633.082	28.067.092.531	1.921.849.707	349.165.792	1.722.081.942.105
Mua trong năm	182.523.125	-	9.035.341.262	164.044.482	-	9.381.908.869
Thanh lý trong năm	(182.523.125)	-	(2.438.769.999)	-	-	(2.621.293.124)
Số cuối năm	1.247.645.200.993	444.098.633.082	34.663.663.794	2.085.894.189	349.165.792	1.728.842.557.850
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	2.735.601.044	117.819.850.784	15.263.834.750	1.130.602.889	-	136.949.889.467
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	294.918.418.977	271.321.610.786	22.080.642.230	1.539.002.373	63.010.391	589.922.684.757
Khấu hao trong năm	41.514.612.009	17.561.560.608	2.030.802.938	142.786.376	69.833.172	61.319.595.103
Thanh lý trong năm	(5.678.497)	-	(1.770.935.053)	-	-	(1.776.613.550)
Số cuối năm	336.427.352.489	288.883.171.394	22.340.510.115	1.681.788.749	132.843.563	649.465.666.310
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	952.726.782.016	172.777.022.296	5.986.450.301	382.847.334	286.155.401	1.132.159.257.348
Số cuối năm	911.217.848.504	155.215.461.688	12.323.153.679	404.105.440	216.322.229	1.079.376.891.540

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.054.527.661.270 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.110.415.509.276 VND) (Thuyết minh số 22.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Số đầu năm và số cuối năm 61.542.914.880

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm 10.284.526.334

Hao mòn trong năm 1.356.166.572

Số cuối năm 11.640.692.906

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 51.258.388.546

Số cuối năm 49.902.221.974

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 49.386.802.774 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 50.742.969.346 VND) (Thuyết minh số 22.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Nhà xường cho thuê	VND Tổng cộng
Số đầu năm	2.920.547.172.311	1.381.187.140.409	109.104.112.884	4.410.838.425.604
Đầu tư xây dựng cơ bản	359.017.831.869	216.776.697.242	-	575.794.529.111
dỡ dăng hoàn thành và cho thuê lại	116.274.269.922	(116.112.656.811)	-	161.613.111
Phân loại lại	-	-	(2.231.399.109)	(2.231.399.109)
Khác	-	-	-	-
Số cuối năm	3.395.839.274.102	1.481.851.180.840	106.872.713.775	4.984.563.168.717
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	1.800.291.638.560	992.423.908.872	1.006.773.158	2.793.722.320.590
Hao mòn trong năm	471.928.177.086	96.575.059.540	3.907.350.729	572.410.587.355
Phân loại lại	69.339.114.353	(69.177.501.242)	-	161.613.111
Số cuối năm	2.341.558.929.999	1.019.821.467.170	4.914.123.887	3.366.294.521.056
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.120.255.533.751	388.763.231.537	108.097.339.726	1.617.116.105.014
Số cuối năm	1.054.280.344.103	462.029.713.670	101.958.589.888	1.618.268.647.661

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

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 2.864.370.839.316 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.350.495.861.128 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu Công nghiệp Hữu Thạnh	2.971.098.751.451	3.060.948.354.587
Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	573.821.542.185	457.081.187.241
Khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	542.351.483.414	544.926.932.932
Cảng Mỹ Xuân	421.583.184.662	4.093.451.443
Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	229.260.745.670	269.795.251.721
Nhà xưởng – KCN Hữu Thạnh	31.028.330.383	4.756.256.418
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	3.237.288.323	518.033.810
Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 5	-	53.183.473.588
Nhà máy xử lý nước thải KCN Mỹ Xuân A	-	25.985.340.109
Các công trình khác	8.883.652.817	8.586.407.867
TỔNG CỘNG	4.781.264.978.905	4.429.874.689.716

Một phần của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hữu Thạnh, Khu công nghiệp Cầu Nghìn và Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 22.1, 22.2*).

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	4.091.755.659.870	(94.039.106.705)	3.997.716.553.165	3.212.950.059.870	(96.965.567.005)	3.115.984.492.865
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	176.124.417.481	(150.712.000.000)	25.412.417.481	168.930.017.481	(157.750.418.381)	11.179.599.100
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	67.409.084.484	(3.999.088.796)	63.409.995.688	112.409.084.484	(6.870.108.762)	105.538.975.722
TỔNG CỘNG	4.335.289.161.835	(248.750.195.501)	4.086.538.966.334	3.494.289.161.835	(261.586.094.148)	3.232.703.067.687

VND

15.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
IDICO-URBIZ (i)	100,00	1.200.000.000.000	-	100,00	400.000.000.000	-
IDICO-ITC	65,00	585.000.000.000	-	65,00	585.000.000.000	-
IDICO-INC	75,00	562.500.000.000	-	75,00	562.500.000.000	-
IDICO-IVC	99,99	549.945.000.000	-	99,99	549.945.000.000	-
IDICO-SHP	51,78	275.136.264.631	-	51,78	275.136.264.631	-
IDICO-IDI	57,50	181.437.568.176	-	57,50	181.437.568.176	-
UDICO	64,51	138.177.060.000	-	66,93	138.177.060.000	-
IDICO-INCO 10 (ii)	99,18	103.648.011.208	(7.019.541.683)	97,78	17.648.011.208	(8.294.804.078)
IDICO-ISC	100,00	100.000.000.000	-	100,00	100.000.000.000	-
IDERGY	99,99	99.990.000.000	-	99,99	99.990.000.000	-
IDICO-QUE VO	54,94	58.589.200.000	-	54,94	58.589.200.000	-
IDICO-MCI	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)
IDICO-LINCO	51,00	55.409.106.453	-	51,00	55.409.106.453	-
IDICO-TCC	98,40	51.577.210.000	(28.702.798.114)	98,40	51.577.210.000	(30.353.996.019)
IDICO-IHC	99,98	39.990.000.000	-	79,98	39.990.000.000	-
IDICO-CONAC	51,00	32.039.472.494	-	51,00	32.039.472.494	-
IDICO-INCON	-	-	-	70,40	7.194.400.000	-
TỔNG CỘNG		4.091.755.659.870	(94.039.106.705)		3.212.950.059.870	(96.965.567.005)

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.1 Đầu tư vào các công ty con (tiếp theo)

- (i) Ngày 29 tháng 11 năm 2025, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-URBIZ với giá trị là 800.000.000.000 VND, trước và sau khi góp vốn thêm tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty không thay đổi. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 68/NQ-TCT ngày 10 tháng 11 năm 2025
- (ii) Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-INCO 10 với giá trị là 86.000.000.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 97,78% lên 99,18% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/NQ-TCT ngày 2 tháng 4 năm 2025.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	150.712.000.000	49,00	150.712.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	20,13	18.218.017.481	20,13	18.218.017.481
Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO (*)	44,00	7.194.400.000	-	-
TỔNG CỘNG		176.124.417.481		168.930.017.481
		(150.712.000.000)		(157.750.418.381)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-HĐQT ngày 24 tháng 4 năm 2025, Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 số 02/NQ-CT ngày 18 tháng 9 năm 2025, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 15/NQ-HĐQT ngày 3 tháng 10 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị IDICO-INCON đã thông qua việc tăng vốn điều lệ từ 20.000.000.000 VND lên 32.000.000.000 VND thông qua việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp đã được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại Công văn số 7805/UBCK-QLCB ngày 21 tháng 11 năm 2025. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty trong IDICO-INCON giảm từ 70,40% xuống 44,00%, IDICO-INCON trở thành công ty liên kết của Tổng công ty kể từ ngày này.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN						
Dầu khí Long Sơn	4,01	28.256.416.000	-	8,54	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển						
Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng						
Đô thị Việt Nam	8,91	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn						
Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	-	4,76	2.951.688.000	(2.857.188.000)
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	-	-	-	7,50	45.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		67.409.084.484	(3.999.088.796)		112.409.084.484	(6.870.108.762)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	2.233.648.831	11.569.289.046
Chi phí duy tu, sửa chữa	1.146.235.383	132.960.002
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	854.788.483	1.713.230.546
Chi phí hoa hồng	-	9.723.098.498
Khác	232.624.965	-
Dài hạn	13.425.317.623	31.784.863.757
Chi phí hoa hồng	7.245.334.779	1.929.466.437
Chi phí sửa chữa lớn		
Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	2.259.442.605	24.234.226.542
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	2.063.328.701	2.437.893.673
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.857.211.538	3.183.277.105
TỔNG CỘNG	15.658.966.454	43.354.152.803

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	57.774.153.201	57.866.982.200
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	9.595.310.614	14.343.530.515
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech Việt Nam	8.169.036.620	12.502.490.338
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh	5.913.249.327	3.188.017.490
Các khách hàng khác	34.096.556.640	27.832.943.857
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	31.680.424.774	77.039.180.349
TỔNG CỘNG	89.454.577.975	134.906.162.549

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.623.998.120	68.130.598.414	(68.152.006.043)	7.602.590.491
Khác	3.008.068.141	2.351.763.103	(3.008.068.141)	2.351.763.103
TỔNG CỘNG	10.632.066.261	70.482.361.517	(71.160.074.184)	9.954.353.594
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	334.074.312.090	295.489.131.485	(352.243.101.304)	277.320.342.271
Thuế giá trị gia tăng	4.100.540.373	245.825.496.866	(245.747.985.294)	4.178.051.945
Thuế tài nguyên	4.589.924.265	32.616.784.946	(32.072.117.892)	5.134.591.319
Thuế thu nhập cá nhân	1.444.802.789	32.837.781.283	(33.266.617.500)	1.015.966.572
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	159.516.181	39.139.706.979	(39.278.749.672)	20.473.488
Khác	4.368.719.123	17.313.466.580	(15.952.450.949)	5.729.734.754
TỔNG CỘNG	348.737.814.821	663.222.368.139	(718.561.022.611)	293.399.160.349

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

			VND
	Số cuối năm	Số đầu năm	
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	883.766.851.160	734.941.902.066	
Chi phí lãi vay phải trả	16.659.179.987	24.282.683.962	
Chi phí dự án	13.552.914.337	13.552.914.337	
Khác	2.243.910.488	1.216.760.448	
TỔNG CỘNG	916.222.855.972	773.994.260.813	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	192.272.925.430	1.094.099.654.309
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	80.388.617.985	926.813.971.092
- Khu Công nghiệp Hữu Thạnh	59.503.742.371	112.075.570.212
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	51.854.615.600	54.089.990.940
- Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	390.497.212	-
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	135.452.262	1.120.122.065
Dài hạn	3.941.356.308.246	3.072.605.008.192
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II	2.292.880.967.615	1.404.155.318.524
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	1.338.628.318.313	1.356.915.432.219
- Khu Công nghiệp Hữu Thạnh	309.847.022.318	311.427.609.236
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	-	106.648.213
TỔNG CỘNG	<u>4.133.629.233.676</u>	<u>4.166.704.662.501</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	450.382.870.876	136.123.190.244
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn (i)	350.000.000.000	-
Nhận đặt cọc ngắn hạn (ii)	97.680.062.809	87.562.697.334
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	626.132.907	553.789.457
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng	-	45.103.258.837
Khác	2.076.675.160	2.903.444.616
Dài hạn	1.962.000.000	1.800.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.962.000.000	1.800.000.000
TỔNG CỘNG	<u>452.344.870.876</u>	<u>137.923.190.244</u>

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

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.357.399.664.536	3.198.205.652.115	(2.725.867.140.210)	392.323.291.039	2.222.061.467.480
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	300.000.000.000	2.143.205.652.115	(426.001.922.755)	-	2.017.203.729.360
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	540.000.000.000	1.055.000.000.000	(1.595.000.000.000)	-	-
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả	400.000.000.000	-	(400.000.000.000)	-	-
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.2)	117.399.664.536	-	(304.865.217.455)	392.323.291.039	204.857.738.120
Dài hạn	1.090.925.519.545	950.078.525.405	(410.046.251.115)	(392.323.291.039)	1.238.634.502.796
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.2)	1.090.925.519.545	950.078.525.405	(410.046.251.115)	(392.323.291.039)	1.238.634.502.796
TỔNG CỘNG	2.448.325.184.081	4.148.284.177.520	(3.135.913.391.325)	-	3.460.695.970.276

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 14)
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	680.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê.
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	493.265.574.046	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 đến ngày 28 tháng 8 năm 2026	5,1 - 5,75	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam – Chi nhánh Sài Gòn	400.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 15.606.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 13.953.600 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO
Ngân hàng Cathay United Bank – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh	359.999.999.895	Ngày 28 tháng 3 năm 2026	5,3	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Chi nhánh Hội sở	83.938.155.419	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	4,5 - 5	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	2.017.203.729.360				

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 11, 12, 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	347.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	7,2	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Hựu Thạnh	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	138.308.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033	7,2		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bắc Giang					
Khoản vay 1	390.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	5,9	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Dakmi 3
Khoản vay 2	300.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2026 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	5,9		
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn					
Khoản vay 1	267.333.698.591	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2026 đến 20 tháng 6 năm 2029	5,3-7,2	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nhình	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Cầu Nhình đối với phần diện tích chưa được cho thuê
TỔNG CỘNG	1.443.492.240.916				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	204.857.738.120				
Vay dài hạn	1.238.634.502.796				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỜNG. PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Số đầu năm			
Trích quỹ trong năm	22.862.532.974	19.379.911.845	
Sử dụng trong năm	-	10.077.646.864	
	(13.035.600.564)	(6.595.025.735)	
Số cuối năm	<u>9.826.932.410</u>	<u>22.862.532.974</u>	



Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	670.077.504.864	4.523.664.222.519
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.659.041.585.731	1.659.041.585.731
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-
bằng tiền	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.077.646.864)	(8.077.646.864)
Lương thưởng Ban điều hành	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386
Năm nay					
Số đầu năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.582.930.050.853	1.582.930.050.853
Chia cổ tức năm 2024	-	-	-	-	-
bằng tiền (i)	-	-	-	(494.999.893.500)	(494.999.893.500)
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (ii)	494.988.940.000	-	-	(494.988.940.000)	-
Tạm ứng cổ tức năm 2025	-	-	-	-	-
bằng tiền (iii)	-	-	-	(569.248.234.500)	(569.248.234.500)
Số cuối năm	3.794.988.230.000	41.722.046.647	511.865.381.008	1.022.734.710.584	5.371.310.368.239

(i) Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-TCT ngày 27 tháng 3 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tổng tỷ lệ 15%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 41/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 15% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông.

(iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 70/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 11 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 15% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	Cổ phiếu %	VND	Cổ phiếu %
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	853.875.000.000	85.387.500	742.500.000.000	74.250.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	452.654.950.000	45.265.495	393.613.000.000	39.361.300
Các cổ đông khác	2.488.458.280.000	248.845.828	216.388.290.000	216.388.629
TỔNG CỘNG	3.794.988.230.000	379.498.823	3.299.999.290.000	329.999.929

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

	Năm nay	Năm trước
VND		
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm	3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
Tăng trong năm	494.988.940.000	-
Số cuối năm	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	1.559.237.068.000	1.319.999.716.000
Cổ tức đã trả	1.559.164.724.550	1.319.938.815.543
- Cổ tức trả bằng cổ phiếu	494.988.940.000	-
- Cổ tức đã trả bằng tiền	1.064.175.784.550	1.319.938.815.543

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số lượng cổ phiếu Số đầu năm
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu đang lưu hành	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	379.498.823	329.999.929

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu thuần:	2.563.503.700.407	3.100.626.341.829
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận một lần (*)	1.831.828.602.724	2.497.478.252.304
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận phân bổ	247.336.107.119	224.131.368.594
Doanh thu kinh doanh điện	344.739.841.503	269.705.349.549
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	128.729.763.773	108.761.297.382
Doanh thu dịch vụ khác	10.869.385.288	550.074.000
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	2.543.263.781.125	3.084.951.042.816
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	20.239.919.282	15.675.299.013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

25.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (tiếp theo)

(*) Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.18*.

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

	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	1.831.828.602.724	26.975.686.795	2.497.478.252.304	53.878.048.783
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	695.543.096.274	9.541.829.310	990.126.881.492	18.137.378.810
Lợi nhuận gộp	<u>1.136.285.506.450</u>	<u>17.433.857.485</u>	<u>1.507.351.370.812</u>	<u>35.740.669.973</u>

VND

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	363.624.193.298	297.154.477.646
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	105.913.509.235	63.302.976.580
Khác	19.825.834	11.145.377
TỔNG CỘNG	<u>469.557.528.367</u>	<u>360.468.599.603</u>

VND

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	111.870.854.120	88.434.909.377
(Hoàn nhập các khoản dự phòng) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(12.835.898.647)	61.479.375.614
Khác	756.596.969	159.190.366
TỔNG CỘNG	<u>99.791.552.442</u>	<u>150.073.475.357</u>

VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng khu công nghiệp	757.832.644.593	1.014.578.338.077
Giá vốn kinh doanh điện	152.543.518.881	147.466.162.422
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	59.005.471.932	63.233.641.015
Khác	9.685.420.075	166.439.534
TỔNG CỘNG	979.067.055.481	1.225.444.581.048

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	29.616.658.968	36.962.822.023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.291.203.996	26.920.235.339
Chi phí nhân viên quản lý	12.659.309.871	6.431.719.436
Khác	2.666.145.101	3.610.867.248
Chi phí quản lý doanh nghiệp	91.091.376.594	75.685.144.481
Chi phí nhân viên quản lý	51.742.459.816	46.919.570.930
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.416.970.757	14.633.787.614
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(1.135.990.642)	(2.984.108.366)
Chi phí khấu hao và hao mòn	979.884.150	2.992.672.291
Khác	26.088.052.513	14.123.222.012
TỔNG CỘNG	120.708.035.562	112.647.966.504

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí khấu hao và hao mòn	634.449.413.723	954.380.973.475
Chi phí dịch vụ mua ngoài	272.176.549.712	94.840.339.555
Chi phí nhân công	79.157.645.834	67.787.629.342
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.674.663.632	656.013.996
Chi phí khác bằng tiền	112.316.818.142	91.905.164.909
TỔNG CỘNG	1.099.775.091.043	1.209.570.121.277

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	38.497.844.291	19.749.707.988
Thu nhập thanh lý hợp đồng	28.724.552.952	103.293.702
Thu nhập từ phạt hợp đồng	9.350.217.194	19.646.414.286
Lãi thanh lý tài sản	423.074.145	-
Chi phí khác	(6.414.782.830)	(1.039.004.547)
Khác	(6.414.782.830)	(1.039.004.547)
LỢI NHUẬN KHÁC	32.083.061.461	18.710.703.441

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	295.489.131.485	352.243.101.303
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(12.841.535.588)	(19.645.065.070)
TỔNG CỘNG	282.647.595.897	332.598.036.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.865.577.646.750	1.991.639.621.964
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	373.115.529.350	398.327.924.393
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	2.731.986.336	1.910.244.860
Thu nhập cổ tức	(72.724.838.660)	(59.430.895.529)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(20.475.081.128)	(8.209.237.491)
Chi phí thuế TNDN	282.647.595.898	332.598.036.233

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí trích trước	120.850.321.856	108.008.786.268	12.841.535.588	19.645.065.070
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	120.850.321.856	108.008.786.268		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại thuần			12.841.535.588	19.645.065.070

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan khác của Tổng công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau :

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO ("IDICO-URBIZ")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO ("IDICO-ISC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDERGY ("IDICO-IDERGY")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Công ty con
Công ty Cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G ("S.S.G Group JSC")	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt ("Bach Viet")	Cổ đông lớn
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i>
			<i>Năm trước</i>
IDICO-INC	Đi vay	755.000.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	755.000.000.000	-
	Lãi vay	11.212.739.724	-
	Doanh thu dịch vụ tư vấn	1.322.940.162	-
	Góp vốn	-	562.500.000.000
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	61.853.122.300	39.091.956.549
	Lãi cho vay	8.616.520.549	22.414.093.149
	Cho vay	-	275.000.000.000
IDICO-QUEVO	Cổ tức được chia	162.612.040.000	145.032.360.000
	Doanh thu dịch vụ	-	250.074.000
IDICO-ISC	Mua dịch vụ KCN	49.474.265.766	48.536.200.764
	Cổ tức được chia	28.414.778.814	20.052.562.618
	Doanh thu dịch vụ	16.600.000.000	14.958.287.327
	Chi phí khác	-	893.431.539
IDICO-CONAC	Cổ tức được chia	22.888.800.000	52.020.000.000
	Mua dịch vụ lưu trú	-	23.603.703
IDICO-SHP	Cổ tức được chia	46.598.000.000	46.598.000.000
IDICO-MCI	Góp vốn	-	39.960.720.000
	Lãi cho vay	-	2.395.731.102
IDICO-TCC	Mua dịch vụ	960.000.000	960.000.000
	Góp vốn	-	40.000.000.000
	Lãi cho vay	-	425.669.319
IDICO-IHC	Góp vốn	-	39.990.000.000
IDICO-URBIZ	Góp vốn	800.000.000.000	-
	Cổ tức được chia	76.132.639.684	8.324.378.228
	Mua dịch vụ xây lắp	-	19.095.047.636
IDICO-ITC	Trả nợ gốc vay	540.000.000.000	-
	Lãi vay	12.019.556.165	25.609.315.067
	Doanh thu dịch vụ	1.671.445.126	-
	Thanh lý xe	1.090.909.091	-
IDICO-IDI	Cổ tức được chia	25.822.422.000	22.953.264.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tổng công ty với các bên liên quan trong năm như sau:
(tiếp theo)

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	11.320.470.000
IDICO-INCON	Mua dịch vụ	2.963.991.153	4.257.819.479
	Cổ tức được chia	-	1.126.400.000
	Mua dịch vụ	247.672.000	-
IDICO-INCO 10	Góp vốn	86.000.000.000	-
	Mua dịch vụ xây lắp	20.447.358.334	2.358.278.343
UDICO	Mua dịch vụ	2.119.195.787	380.194.838
	Doanh thu dịch vụ	645.533.994	466.937.686
IDICO-IVC	Đi vay	300.000.000.000	-
	Trả nợ gốc vay	300.000.000.000	-
	Lãi vay	7.890.410.959	-
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	885.512.800	885.512.800

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
IDICO-ISC	Dịch vụ khác	3.167.512.177	-
IDICO-INCO 10	Dịch vụ khác	-	52.389.362
TỔNG CỘNG		3.167.512.177	52.389.362
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	4.767.749.998	7.352.098.564
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	815.409.629	2.544.818.119
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	193.355.614	305.855.614
IDICO-MCI	Dịch vụ khác	138.089.282	138.089.282
TỔNG CỘNG		6.857.977.023	11.284.234.079
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
IDICO-LINCO (i)	Vay	114.000.000.000	125.000.000.000

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7%/năm, đáo hạn đến ngày 28 tháng 6 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu bên liên quan như sau: (tiếp theo)

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu khác ngắn hạn			
IDICO-INCON	Cổ tức	1.500.000.000	4.165.400.000
IDICO-MCI	Lãi cho vay	783.489.465	783.489.465
IDICO-CONAC	Cổ tức	-	20.808.000.000
IDICO-INCO 10	Lãi cho vay	-	5.971.061.313
IDICO-LINCO	Lãi cho vay	-	1.232.191.780
LAMA IDICO	Cổ tức	-	885.512.800
TỔNG CỘNG		<u>2.283.489.465</u>	<u>33.845.655.358</u>
Phải thu dài hạn khác			
IDICO-LINCO	Hợp tác đầu tư	<u>290.140.000.000</u>	<u>290.140.000.000</u>
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-ISC	Dịch vụ KCN	13.799.986.625	17.758.742.321
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	7.529.784.799	26.402.656.356
IDICO- INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	6.186.542.062	7.086.866.500
IDICO-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	1.881.115.303	23.200.748.028
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	1.477.250.417	2.043.553.538
IDICO-UDICO	Mua điện và dịch vụ xây lắp	805.745.568	546.613.606
TỔNG CỘNG		<u>31.680.424.774</u>	<u>77.039.180.349</u>
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
IDICO-ISC	Mua dịch vụ	-	<u>18.260.023.988</u>
Phải trả đi vay ngắn hạn			
IDICO-ITC	Vay ngắn hạn	-	<u>540.000.000.000</u>
Chi phí phải trả ngắn hạn			
IDICO-ITC	Lãi vay	-	<u>3.794.794.521</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Cá nhân	Chức vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	2.640.000.000	2.355.833.333
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	4.936.650.000	4.163.788.167
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	3.875.882.172	2.867.388.000
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	2.475.000.000	2.145.276.666
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	495.000.000	494.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.737.158.621	1.791.109.667
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 1 năm 2025)	46.581.818	2.325.284.000
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (miễn nhiệm từ ngày 1 tháng 9 năm 2025)	1.454.758.621	2.074.047.000
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng (từ ngày 1 tháng 10 năm 2024)	1.387.462.129	418.205.000
Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 30 tháng 9 năm 2024)	-	1.094.167.000
TỔNG CỘNG		19.048.493.361	19.729.098.833

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Tổng công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	9.339.387.750	12.452.517.000
Từ 1 đến 5 năm	-	9.339.387.750
TỔNG CỘNG	9.339.387.750	21.791.904.750

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng với tổng giá trị 673 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306 tỷ VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN

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

Tổng công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp, sản xuất kinh doanh điện và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác.

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

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

	VND				
	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	Hoạt động kinh doanh điện	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Các hoạt động còn lại	Tổng hợp
Năm nay					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.190.648.939.622	344.739.841.503	-	7.875.000.000	2.543.263.781.125
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	17.245.533.994	-	-	2.994.385.288	20.239.919.282
Tổng doanh thu thuần	2.207.894.473.616	344.739.841.503	-	10.869.385.288	2.563.503.700.407
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	1.391.056.357.091	192.196.322.622	-	1.183.965.213	1.584.436.644.926
Chi phí không phân bổ					281.141.001.824
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(295.489.131.485)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					12.841.535.588
Lợi nhuận sau thuế TNDN					1.582.930.050.853
Số cuối năm					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	7.271.650.745.435	1.117.004.060.630	49.797.292.449	-	8.438.452.098.514
Tài sản không phân bổ (*)					6.314.738.709.376
Tổng tài sản					14.753.190.807.890
Nợ phải trả bộ phận	8.666.325.888.530	715.554.551.121	-	-	9.381.880.439.651

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	Hoạt động kinh doanh điện	Hoạt động kinh doanh bất đồng sản	Các hoạt động còn lại	Tổng hợp
VND					
Năm trước					
Doanh thu thuần bộ phận					
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.814.945.693.267	269.705.349.549	-	300.000.000	3.084.951.042.816
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	15.425.225.013	-	-	250.074.000	15.675.299.013
Tổng doanh thu thuần	2.830.370.918.280	269.705.349.549	-	550.074.000	3.100.626.341.829
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	1.752.558.939.188	122.239.187.127	-	383.634.466	1.875.181.760.781
Chi phí không phân bổ					116.457.861.183
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(352.243.101.303)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					19.645.065.070
Lợi nhuận sau thuế TNDN					1.659.041.585.731
Số đầu năm					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	7.082.675.380.994	1.285.439.733.660	49.797.292.449	-	8.417.912.407.103
Tài sản không phân bổ (*)					4.505.081.644.841
Tổng tài sản					12.922.994.051.944
Nợ phải trả bộ phận	7.274.482.456.970	795.883.149.588	-	-	8.070.365.606.558

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

35. SỰ KIẾN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập



Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng




Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc