

Số: 242/CT-TCKT

Tp. HCM, ngày 16 tháng 4 năm 2026

V/v: Công bố báo cáo thường niên năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO**

- Mã chứng khoán: ICN

- Địa chỉ: 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

- Điện thoại liên hệ: 02543.838423 - 02543.838426 Fax: 02543.838422

- E-mail: vanthu.idicoconac@gmail.com

- Website: idicoconac.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Báo cáo thường niên năm 2025

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 16/4/2026 theo đường dẫn: idicoconac.vn (Mục quan hệ cổ đông)

Chúng tôi xin 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 các thông tin đã công bố.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- HĐQT, BKS Cty;
- Ban Giám đốc Cty;
- Lưu VPTH, TCKT.

Đại diện tổ chức

Người ủy quyền công bố thông tin



**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**
Vũ Anh Tuấn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
-
HƯỚNG TỚI TƯƠNG LAI

TỔNG CÔNG TY IDICO
IDICO - CONAC



MỤC LỤC

01 THÔNG TIN CHUNG

- 08 Thông tin khái quát
- 09 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 12 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 14 Định hướng phát triển
- 20 Các rủi ro

02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2025

- 28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 36 Tổ chức và nhân sự
- 44 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 48 Tình hình tài chính
- 54 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 56 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 70 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 76 Tình hình tài chính
- 80 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 82 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 82 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 84 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

04 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 90 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 94 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Tổng Giám đốc Công ty
- 96 Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 100 Hội đồng quản trị
- 110 Ban Kiểm soát
- 112 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 120 Ý kiến của kiểm toán
- 122 Báo cáo tài chính được kiểm toán

DẤU ẤN HOẠT ĐỘNG NĂM 2025



Trải qua 46 năm hình thành và phát triển, IDICO-CONAC đã khẳng định vị thế vững chắc của mình trong ngành xây dựng và đầu tư phát triển hạ tầng. Từ những ngày đầu còn nhiều khó khăn, tập thể cán bộ, kỹ sư và công nhân Công ty đã không ngừng nỗ lực, vượt qua thử thách, đưa IDICO-CONAC trở thành đối tác uy tín của nhiều dự án lớn trong nước.

triệu đồng
161.482

Lợi nhuận sau thuế

triệu đồng
488.542

Tổng doanh thu

tỷ đồng
1.144

Vốn hoá thị trường

triệu đồng
202.897

Lợi nhuận trước thuế



01

THÔNG TIN CHUNG

08 Thông tin khái quát

09 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

12 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

14 Định hướng phát triển

20 Các rủi ro



THÔNG TIN CHUNG

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH ĐỊA BÀN KINH DOANH

| | |
|----------------------------------|--|
| TÊN GIAO DỊCH | CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO |
| TÊN TIẾNG ANH | IDICO INVESTMENT CONSTRUCTION OIL AND NATURAL GAS JOINT STOCK COMPANY |
| TÊN GIAO DỊCH | ICN |
| GIẤY CNĐKDN SỐ | Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 được cấp lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó. |
| VỐN ĐIỀU LỆ | 305.999.230.000 đồng |
| VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU | 305.999.230.000 đồng |
| ĐỊA CHỈ | 326 Nguyễn An Ninh, phường Tam Thắng, Tp. Hồ Chí Minh |
| SỐ ĐIỆN THOẠI | (0254) 3838 423 – (0254) 3838426 |
| SỐ FAX | (0254) 3838 422 |
| WEBSITE | idicoconac.vn |
| EMAIL | vanthu.idicoconac@gmail.com |



IDICO - CONAC đang cung cấp các dịch vụ cho khách hàng chủ yếu tại khu vực Miền Đông Nam Bộ như: Tp. Hồ Chí Minh và Tây Ninh; khu vực phía Bắc như: Hà Nội, Hải Phòng, Ninh Bình

HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1979
-
1999

1979: Ngày 16/10/1979, theo quyết định số 1478/QĐ-BXD, Bộ Xây dựng ra quyết định thành lập Công ty Xây dựng số 12, nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

1985: Ngày 04/12/1985, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký quyết định đổi tên Công ty Xây dựng số 12 thành Công ty Xây dựng Dầu khí thuộc Bộ Xây dựng.

1999: Giai đoạn này công ty chuyển hướng đi từ nhà thầu, chuyên nhận thầu thi công xây lắp các công trình chuyển sang đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp, kinh doanh BOT các dự án giao thông

2000
-
2007

2000: Tháng 12/2000, công ty chuyển thành thành viên của Tổng Công ty đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam theo quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2002: Công ty đầu tư xây dựng Nhà máy Vật liệu Xây dựng Phú Mỹ, đầu tư khai thác Mỏ sét Mỹ Xuân 2 tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, phát triển thêm ngành nghề sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng

2007: Tháng 01/2007, Công ty Xây dựng Dầu khí cổ phần hóa và chuyển thành Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO theo Quyết định số 1744/QĐ-BXD ngày 14/12/2006 của Bộ Xây dựng.

2015
-
2023

2015: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO chính thức được giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCOM từ ngày 12/06/2015.

2022: Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thành công để trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên 119.999.850.000 đồng.

2023: Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thành công để trả cổ tức, nâng vốn điều lệ lên 203.999.600.000 đồng.

2024
-
2025

2024: Công ty tổ chức buổi gặp mặt tri ân đối tác, khách hàng nhân kỷ niệm 45 năm xây dựng và phát triển (16/10/1979 -16/10/2024). Đây là dấu mốc đánh dấu sự phát triển bền vững của IDICO - CONAC. Ngày 12/11/2024, Chi bộ 5 thuộc Đảng ủy CTCP Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO đã tổ chức Đại hội điểm nhiệm kỳ 2025 – 2027.

2025: Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu thành công để trả cổ tức nâng vốn điều lệ lên 305.999.230.000 đồng

CÁC SỰ KIỆN KHÁC

1993

Đơn vị chất lượng
cao ngành xây
dựng Việt Nam

Bộ Xây dựng quyết định công nhận Công ty là “Đơn vị chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam”

1999

Huân chương
Độc lập hạng III

Công ty được Nhà nước trao tặng Huân chương Độc lập hạng III.

2014

Huân chương
Độc lập hạng II

Công ty được Nhà nước trao tặng Huân chương Độc lập Hạng II.

2017

Trong sạch -
Vững mạnh
tiêu biểu

Ban Thường vụ Tỉnh ủy Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng cờ “Trong sạch - Vững mạnh tiêu biểu” 5 năm liền (2013-2017).

2017

Doanh nghiệp
vì người lao
động

Đón nhận danh hiệu Doanh nghiệp vì Người lao động năm 2017

2019

Huân chương
Lao động hạng
III

Công ty được Nhà nước trao tặng Huân chương Lao động hạng III (Lần thứ 2).

2019

Ngọn Hải Đăng

Công ty được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng giải thưởng “Ngọn Hải Đăng”.

2022

Hoàn thành
xuất sắc nhiệm
vụ

Công ty được Ban Thường vụ Đảng ủy Khối Cơ quan và Doanh nghiệp Tỉnh trao tặng Bằng khen “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ” tiêu biểu.

2023

Doanh nghiệp
tiêu biểu xuất
sắc

Công ty được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trao tặng Bằng khen “Doanh nghiệp tiêu biểu xuất sắc

2024

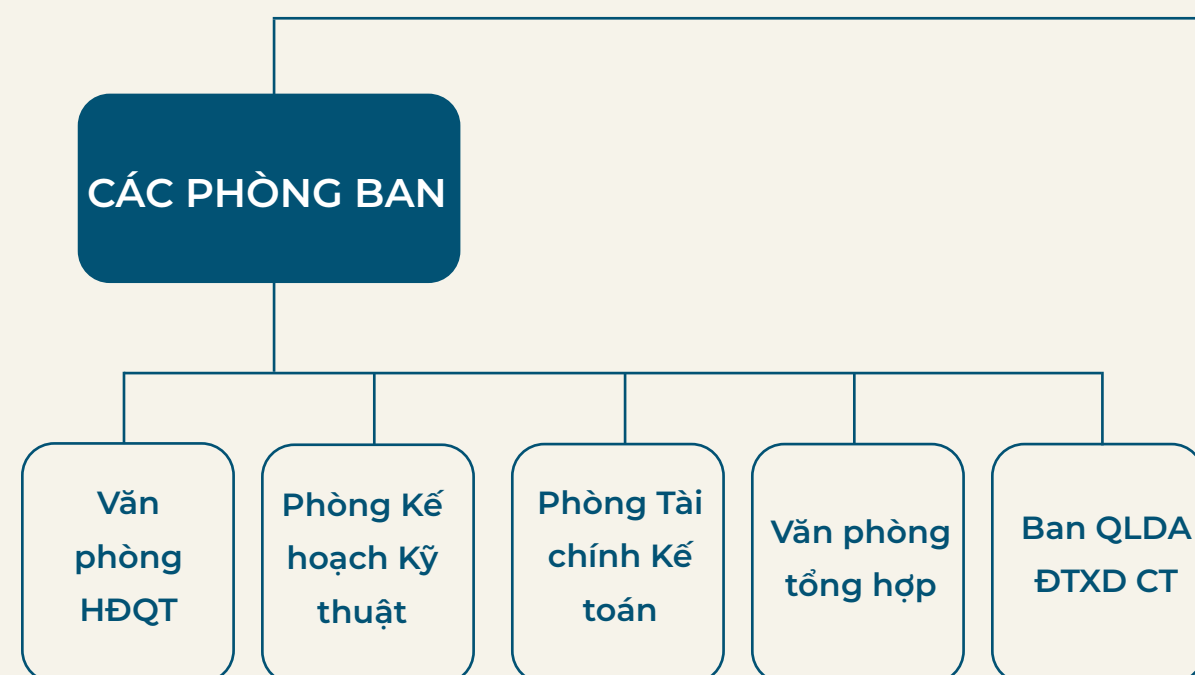
Hoàn thành
xuất sắc nhiệm
vụ

Công ty được tỉnh ủy Bà Rịa Vũng Tàu tặng cờ thi đua Đảng bộ “Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ” tiêu biểu 5 năm liền (2019-2023).

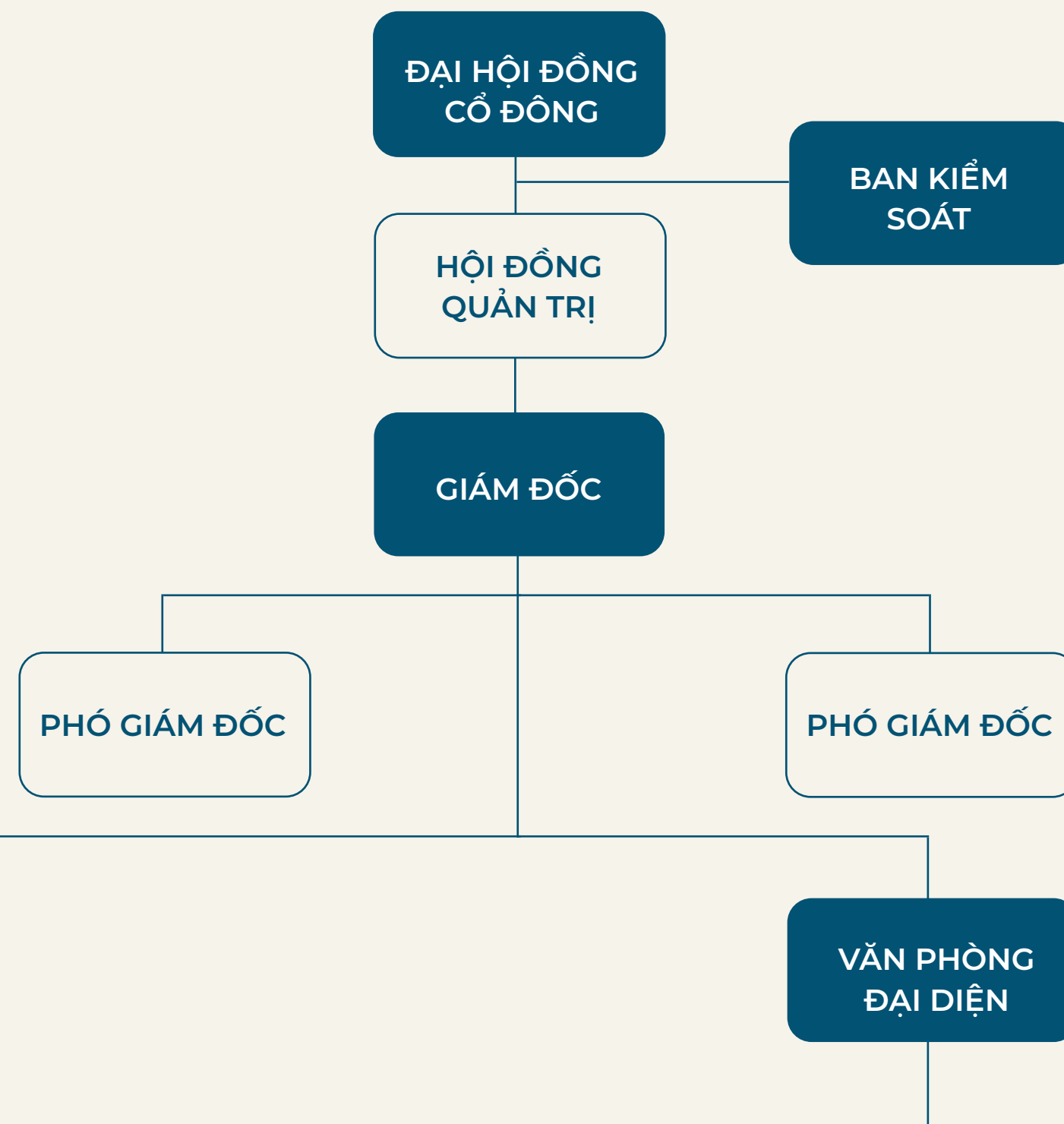
MÔ HÌNH QUẢN TRỊ, TỔ CHỨC KINH DOANH, BỘ MÁY QUẢN LÝ

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

- **Đại hội đồng cổ đông** (“ĐHĐCĐ”) bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của IDICO-CONAC.
- **Ban Kiểm soát** (“BKS”) thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Số lượng thành viên Ban kiểm soát của IDICO-CONAC là 03 người.
- **Hội đồng quản trị** (“HĐQT”) là cơ quan quản lý của công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- HĐQT bổ nhiệm 01 thành viên Hội đồng quản trị làm Giám đốc theo phương án được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua. Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của IDICO – CONAC; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ



| | | |
|--|--|----------------|
| Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO tại Thành phố Hồ Chí Minh | 10L Đường số 1, Khu dân cư Miếu Nổi, Phường Gia Định, TP Hồ Chí Minh, Việt Nam | 3500101298-017 |
| Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO tại Thành phố Hà Nội | Căn hộ số 19 Tầng 15 Tòa C2 Khu Căn Hộ D'Capitale thuộc Khu, Phường Yên Hòa, TP Hà Nội, Việt Nam | 3500101298-019 |

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

1

IDICO – CONAC chủ động triển khai các nhiệm vụ sản xuất kinh doanh phù hợp với điều kiện thực tế và kế hoạch theo ĐHCĐ thông qua, đảm bảo chất lượng trong từng hạng mục công việc.

2

Tập trung phát triển các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi, bao gồm xây lắp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và bất động sản; tiếp tục nâng cao năng lực thi công, chất lượng công trình và hiệu quả triển khai dự án, đồng thời ưu tiên lựa chọn các dự án có tính khả thi và hiệu quả cao.

3

Đẩy mạnh đầu tư và khai thác hiệu quả các dự án khu công nghiệp, đặc biệt là KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC và KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng; tăng cường thu hút nhà đầu tư, tối ưu hóa sử dụng quỹ đất, phát triển dịch vụ hạ tầng đi kèm nhằm gia tăng nguồn thu ổn định và dài hạn.

4

Tiếp tục hoàn thiện pháp lý và triển khai các dự án bất động sản trọng điểm, đặc biệt là Dự án Bắc Châu Giang (Osaka Garden) và Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1; đồng thời đẩy mạnh hoạt động kinh doanh, bán hàng và khai thác hiệu quả các sản phẩm đã đầu tư.

5

Tăng cường công tác quản trị tài chính và dòng tiền, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, chủ động cân đối nguồn vốn phục vụ đầu tư; đa dạng hóa các kênh huy động vốn thông qua làm việc với các tổ chức tín dụng, quỹ đầu tư và các đối tác chiến lược.

6

Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp và kiểm soát rủi ro, hoàn thiện hệ thống kiểm soát nội bộ, quản lý rủi ro và cảnh báo sớm; đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ quy định pháp luật và hướng tới phát triển bền vững.

7

Duy trì và phát triển ổn định hoạt động dịch vụ và du lịch, từng bước nâng cấp cơ sở vật chất, nâng cao chất lượng dịch vụ, đồng thời chuẩn bị điều kiện triển khai các dự án mới khi thị trường thuận lợi.

8

Phát triển nguồn nhân lực và nâng cao hiệu quả tổ chức, kiện toàn bộ máy, tăng cường đào tạo, nâng cao năng lực đội ngũ nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

CHIẾN LƯỢC TRUNG VÀ DÀI HẠN

IDICO – CONAC tập trung nâng cao hiệu quả hoạt động trong lĩnh vực xây lắp thông qua việc đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình, đồng thời tăng cường công tác nghiệm thu, thanh quyết toán nhằm hoàn thành kế hoạch đề ra và đóng góp tích cực vào kết quả sản xuất kinh doanh chung của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động liên danh, liên kết trong đấu thầu, chủ động tìm kiếm cơ hội việc làm, ưu tiên lựa chọn các dự án có tính khả thi cao và nguồn vốn rõ ràng nhằm đảm bảo duy trì nguồn doanh thu ổn định và bền vững.

Công ty xây dựng và triển khai phương án huy động vốn, chủ động làm việc với các tổ chức tín dụng và quỹ đầu tư nhằm thu xếp nguồn tài trợ cho các dự án trọng điểm, bao gồm KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng và Dự án Bắc Châu Giang (giai đoạn 2), đảm bảo đáp ứng nhu cầu vốn và tiến độ triển khai.

Đối với Dự án Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng, Công ty tập trung triển khai đồng bộ các thủ tục đầu tư theo quy định, bao gồm lập và trình phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000, hoàn thiện Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thực hiện công tác kiểm kê, đền bù và thu xếp nguồn vốn phục vụ triển khai dự án, đồng thời xây dựng phương án thiết kế Trạm xử lý nước thải nhằm đảm bảo hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Song song đó, Công ty tăng cường công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng thông qua việc phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương trong công tác tuyên truyền, vận động người dân, kiểm soát trật tự xây dựng trong khu vực dự án và xử lý kịp thời các trường hợp vi phạm. Đồng thời, Công ty triển khai lập hồ sơ địa chính, giải thửa, quy chủ và theo dõi tiến độ ban hành kế hoạch thu hồi đất, thành lập Hội đồng bồi thường nhằm đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng, tạo điều kiện thuận lợi cho việc triển khai đầu tư và khai thác dự án trong thời gian tới.

Công ty thường xuyên rà soát, kiện toàn tổ chức và nguồn nhân lực nhằm đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh; tăng cường công tác kiểm soát nội bộ, tiết giảm chi phí quản lý; đồng thời rà soát, xây dựng, sửa đổi và bổ sung các quy chế, quy định nội bộ nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và đảm bảo tuân thủ pháp luật.

Công ty xây dựng nền tảng quản trị doanh nghiệp minh bạch, chuẩn mực và chuyên nghiệp, trong đó bảo đảm tôn trọng và bảo vệ tối đa quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông và nhà đầu tư. Công ty cam kết duy trì việc công bố thông tin đầy đủ, kịp thời, minh bạch theo quy định của pháp luật; đồng thời không ngừng nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm tối ưu hóa lợi nhuận và thực hiện chính sách cổ tức ổn định. Thông qua đó, Công ty hướng tới củng cố niềm tin, xây dựng mối quan hệ hợp tác bền vững và lâu dài với cổ đông, nhà đầu tư, tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển trong tương lai.

CÁC MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Công ty hướng tới phát triển bền vững trên cả ba trụ cột môi trường – xã hội – quản trị (ESG), trong đó chú trọng nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên, đảm bảo trách nhiệm với người lao động và cộng đồng, đồng thời tăng cường minh bạch và hiệu quả quản trị doanh nghiệp. Thông qua đó, Công ty không chỉ nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn tạo dựng nền tảng phát triển dài hạn, ổn định và bền vững.



MÔI TRƯỜNG

- Công ty hướng tới phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh theo hướng thân thiện với môi trường thông qua việc tối ưu sử dụng tài nguyên, tiết giảm tiêu hao năng lượng và giảm phát thải trong quá trình thi công và vận hành dự án.
- Công ty đầu tư và vận hành hiệu quả hệ thống xử lý nước thải, quản lý chất thải theo đúng quy định, tăng cường ứng dụng công nghệ và vật liệu xây dựng xanh, góp phần phát triển các khu công nghiệp và dự án bất động sản theo định hướng bền vững.
- Công ty tổ chức các chương trình duy tu mỹ quan xanh của các khu đô thị dân cư, khu công nghiệp nhằm cải thiện cảnh quan, giảm thiểu khí thải carbon và tạo không gian sống và làm

XÃ HỘI

- Công ty chú trọng xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, đảm bảo quyền lợi và nâng cao chất lượng đời sống cho người lao động.
- Đẩy mạnh đào tạo, phát triển nguồn nhân lực, nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng quản lý nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới.
- Công ty cũng hướng tới cung cấp các sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội.

CỘNG ĐỒNG

- Công ty đặt mục tiêu duy trì và mở rộng các hoạt động an sinh xã hội, tích cực đồng hành cùng địa phương trong việc hỗ trợ người dân khắc phục hậu quả thiên tai, cải thiện điều kiện sống và góp phần phát triển kinh tế - xã hội.
- Công ty tiếp tục triển khai các chương trình hỗ trợ cộng đồng như chăm lo cho người có hoàn cảnh khó khăn, gia đình chính sách, tài trợ cho các hoạt động giáo dục, y tế và xây dựng nhà ở cho người dân có thu nhập thấp.
- Công ty tiếp tục đầu tư, xây dựng các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm, góp phần cải thiện khả năng kết nối vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại các địa phương nơi Công ty hoạt động.
- Năm 2025 là một năm đầy thách thức khi Việt Nam phải hứng chịu nhiều sự biến đổi khí hậu, thiên tai, bão lũ, sạt lở trên nhiều tỉnh thành, gây thiệt hại lớn đến đời sống người dân và hoạt động kinh tế - xã hội. IDICO – CONAC luôn sát cánh cùng với cộng đồng, chung tay hỗ trợ khắc phục hậu quả sau thiên tai.
- Với định hướng “Xây dựng hôm nay – Vững bền mai sau”, IDICO – CONAC tiếp tục khẳng định vai trò của doanh nghiệp phát triển bền vững, hài hòa lợi ích giữa doanh nghiệp, nhà đầu tư và cộng đồng, hướng tới mục tiêu phát triển dài hạn và tạo dựng giá trị bền vững cho xã hội.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều bất ổn từ xung đột địa chính trị, thương mại phục hồi chậm và biến động tỷ giá. Tại Việt Nam, áp lực lạm phát và tác động của thiên tai, biến đổi khí hậu tiếp tục ảnh hưởng đến ổn định kinh tế.



Chính sách tiền tệ thận trọng, duy trì lãi suất ở mức cao làm gia tăng chi phí vốn và hạn chế nhu cầu đầu tư, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản. Đồng thời, biến động tỷ giá và dòng vốn FDI toàn cầu cũng ảnh hưởng đến khả năng thu hút đầu tư vào lĩnh vực khu công nghiệp. Những yếu tố này làm gia tăng chi phí đầu vào và tác động trực tiếp đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô còn nhiều biến động, IDICO – CONAC chịu những tác động nhất định đến hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt về chi phí vốn, chi phí đầu vào và khả năng tiếp cận nguồn lực tài chính. Mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao làm gia tăng chi phí vay vốn, trong khi biến động tỷ giá và dòng vốn FDI toàn cầu ảnh hưởng đến khả năng thu hút nhà đầu tư vào các dự án khu công nghiệp của Công ty.



RỦI RO KINH TẾ

Bên cạnh đó, giá nguyên vật liệu, nhân công và các chi phí liên quan có xu hướng tăng, gây áp lực lên hiệu quả triển khai các dự án xây dựng và bất động sản. Đồng thời, việc kiểm soát tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản cũng ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ sản phẩm và tiến độ thu hồi vốn.

Trước những thách thức từ môi trường kinh tế vĩ mô, IDICO – CONAC đã chủ động triển khai các giải pháp đồng bộ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động. Công ty tập trung tăng cường quản trị tài chính và kiểm soát dòng tiền, chủ động cân đối nguồn vốn, tối ưu chi phí và hạn chế rủi ro từ biến động lãi suất. Đồng thời, Công ty đẩy mạnh công tác thu hồi công nợ, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và duy trì cơ cấu tài chính an toàn.



Bên cạnh đó, Công ty chủ động xây dựng chiến lược tiếp cận và thu hút nhà đầu tư, tận dụng xu hướng dịch chuyển dòng vốn FDI, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp và công nghệ cao, nhằm nâng cao hiệu quả khai thác dự án khu công nghiệp. Trong hoạt động xây lắp và bất động sản, Công ty tăng cường đàm phán với các nhà cung cấp, áp dụng các giải pháp kỹ thuật và công nghệ nhằm tối ưu tiến độ thi công, tiết giảm chi phí và nâng cao chất lượng công trình.



CÁC RỦI RO

RỦI RO PHÁP LUẬT

IDICO – CONAC hoạt động trong các lĩnh vực bất động sản, khu công nghiệp và xây dựng, chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan. Trong năm 2025, các thay đổi về Luật Đất đai và chính sách liên quan, cùng với việc điều chỉnh địa giới hành chính tại một số địa phương, đã ảnh hưởng đến thẩm quyền phê duyệt, thủ tục đầu tư và tiến độ triển khai dự án.

Bên cạnh đó, việc áp dụng bảng giá đất mới từ năm 2026 có thể làm gia tăng chi phí đầu tư và tác động đến hiệu quả dự án. Trước các rủi ro này, Công ty đã tăng cường công tác pháp chế, chủ động làm việc với cơ quan quản lý và xây dựng các phương án tài chính phù hợp nhằm đảm bảo tiến độ và hiệu quả đầu tư.



Là công ty đại chúng quy mô lớn, IDICO – CONAC thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định của pháp luật. Theo Thông tư 68/2024/TT-BTC, từ năm 2026, doanh nghiệp phải công bố thông tin đồng thời bằng tiếng Anh bao gồm cả thông tin bất thường, đặt ra yêu cầu cao hơn về hệ thống quản trị thông tin.

Để đáp ứng, Công ty đã chủ động nâng cao năng lực nhân sự, hoàn thiện quy trình và hệ thống dữ liệu, đồng thời hợp tác với các đơn vị tư vấn nhằm đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và minh bạch.

RỦI RO KINH DOANH

Hoạt động của IDICO – CONAC trải qua nhiều giai đoạn như lập kế hoạch, đền bù giải phóng mặt bằng, hoàn thiện pháp lý, thi công, nghiệm thu và vận hành, đòi hỏi tuân thủ chặt chẽ quy định pháp luật và sự phối hợp đồng bộ giữa các bên liên quan. Trong đó, các thủ tục pháp lý liên quan đến chấp thuận chủ trương đầu tư, cấp phép xây dựng và các phê duyệt liên quan có thể kéo dài do phụ thuộc vào cơ quan quản lý, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án. Bên cạnh đó, công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và sự thay đổi pháp lý cũng là những rủi ro trọng yếu.

Ngoài ra, đặc thù thi công xây dựng với thời gian kéo dài, yêu cầu cao về nhân lực kỹ thuật và an toàn lao động cũng tiềm ẩn rủi ro về tiến độ và chất lượng.

Để kiểm soát các rủi ro này, Công ty đã xây dựng quy trình quản lý dự án chặt chẽ theo từng giai đoạn, tăng cường đội ngũ chuyên gia trong công tác pháp lý, đàm phán và quản lý dự án. Đồng thời, Công ty chủ động làm việc với cơ quan quản lý nhằm đẩy nhanh các thủ tục đầu tư, xây dựng phương án đền bù hợp lý để tạo sự đồng thuận với người dân. Song song đó, IDICO – CONAC chú trọng phát triển nguồn nhân lực kỹ thuật, tăng cường đào tạo an toàn lao động và thiết lập hệ thống giám sát, báo cáo định kỳ nhằm đảm bảo các dự án được triển khai đúng tiến độ, tuân thủ các tiêu chuẩn chất lượng và an toàn.



CÁC RỦI RO

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Hoạt động kinh doanh của IDICO – CONAC chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các yếu tố môi trường và yêu cầu tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về bảo vệ môi trường. Hoạt động sản xuất tại các khu công nghiệp và thi công xây dựng có thể phát sinh các tác động như ô nhiễm không khí, tiếng ồn và chất thải. Nếu không được kiểm soát hiệu quả, các yếu tố này có thể dẫn đến rủi ro pháp lý, ảnh hưởng đến uy tín và hình ảnh của Công ty. Đồng thời, quá trình triển khai và vận hành dự án cũng tiêu thụ đáng kể nguồn tài nguyên và năng lượng.



Nhận thức rõ trách nhiệm bảo vệ môi trường, Công ty đã xây dựng và triển khai các biện pháp quản lý phù hợp, bao gồm kiểm soát chặt chẽ việc sử dụng vật liệu, hạn chế lãng phí và tối ưu hóa nguồn lực. IDICO – CONAC đẩy mạnh thực hiện các giải pháp tiết kiệm năng lượng, từng bước ứng dụng năng lượng tái tạo trong vận hành, đồng thời đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước mưa và các công trình kỹ thuật nhằm bảo vệ hệ sinh thái.

Bên cạnh đó, Công ty ban hành các quy định nội bộ về quản lý môi trường, kiểm soát chất thải theo tiêu chuẩn pháp luật, đồng thời tăng cường tuyên truyền, nâng cao nhận thức cho người lao động và cộng đồng nhằm hướng tới phát triển bền vững.

RỦI RO CẠNH TRANH

Công ty sở hữu nhiều lợi thế cạnh tranh, trong đó trọng tâm là vị trí chiến lược của các khu công nghiệp tại khu vực Phú Mỹ – một trong những trung tâm phát triển công nghiệp năng động hàng đầu khu vực phía Nam, gần liền với cụm cảng nước sâu Cái Mép – Thị Vải. Lợi thế này giúp thu hút mạnh mẽ dòng vốn đầu tư trong và ngoài nước, đặc biệt trong lĩnh vực xuất nhập khẩu và công nghiệp nặng. Tuy nhiên, chính sự phát triển mạnh mẽ của khu vực cũng làm gia tăng mức độ cạnh tranh giữa các khu công nghiệp, đặc biệt về giá thuê đất, chất lượng hạ tầng và tiêu chuẩn phát triển xanh.

Đối với Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC, Công ty phải đối mặt với áp lực cạnh tranh trong việc thu hút nhà đầu tư và nâng cao hiệu quả khai thác quỹ đất. Trước bối cảnh đó, IDICO – CONAC chủ động đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư, mở rộng mạng lưới đối tác và phát triển hệ thống tiện ích đồng bộ theo hướng tích hợp, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng. Đồng thời, Công ty áp dụng chính sách giá linh hoạt, nâng cao chất lượng dịch vụ và chú trọng đào tạo đội ngũ kinh doanh chuyên nghiệp, am hiểu pháp luật và có kỹ năng tư vấn, thương lượng tốt, nhằm gia tăng khả năng cạnh tranh và nâng cao hiệu quả thu hút đầu tư.

RỦI RO KHÁC

Ngoài các rủi ro kinh tế, Công ty luôn chủ động dự phòng trước các sự kiện bất khả kháng như thiên tai, hỏa hoạn và dịch bệnh – những yếu tố khó dự báo nhưng có thể gây thiệt hại đáng kể về con người và tài sản.



Để giảm thiểu tác động, Công ty triển khai đồng bộ các giải pháp, bao gồm duy trì đầy đủ các chương trình bảo hiểm nhằm chuyển giao rủi ro tài chính; xây dựng kịch bản ứng phó và quy trình xử lý khẩn cấp cho các tình huống bất lợi; đồng thời tổ chức huấn luyện định kỳ về phòng cháy chữa cháy và an toàn lao động cho người lao động.

Các biện pháp này góp phần nâng cao khả năng ứng phó, bảo vệ nguồn lực và đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định trước các biến cố bất ngờ.

02

TÌNH HÌNH HOẠT
ĐỘNG TRONG
NĂM 2025

- 28 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 36 Tổ chức và nhân sự
- 44 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 48 Tình hình tài chính
- 54 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 56 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Kế hoạch năm 2025 | Thực hiện năm 2025 | TH 2025/ KH 2025 |
|-----|---------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|
| 1 | Tổng doanh thu & Thu nhập khác | 440.000 | 488.542 | 111% |
| - | (Hoạt động sản xuất kinh doanh) | 415.000 | 450.605 | 109% |
| - | (Hoạt động tài chính) | 25.000 | 36.946 | 148% |
| - | (Thu nhập khác) | - | 991 | - |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 188.000 | 202.897 | 108% |
| 3 | Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến | 25% | 30% | 120% |
| 4 | Tổng giá trị đầu tư | 807.860 | 27.980 | 3% |

Trong bối cảnh kinh tế - xã hội năm 2025 còn nhiều khó khăn, đặc biệt việc triển khai chủ trương sắp xếp, điều chỉnh địa giới hành chính và tinh gọn bộ máy quản lý đang trong giai đoạn chuyển tiếp, đã phần nào ảnh hưởng đến công tác phối hợp và xử lý thủ tục đầu tư dự án. Trước tình hình đó, Công ty đã chủ động bám sát diễn biến thực tế, tăng cường phối hợp với các cơ quan quản lý nhà nước, tập trung tháo gỡ khó khăn và quyết liệt triển khai các nhiệm vụ theo kế hoạch. Nhờ đó, hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn được duy trì ổn định và hoàn thành các chỉ tiêu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2025, với các kết quả nổi bật.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Doanh thu thuần | Năm 2025 | Năm 2024 | % Năm 2025/ Năm 2024 | Tỷ trọng 2025 | Tỷ trọng 2024 |
|-----------|-------------------------------|----------|----------|----------------------|---------------|---------------|
| 1 | DT bán hàng hóa, dịch vụ | 2.718 | 19.712 | 13,79% | 0,6% | 3,17% |
| 2 | DT kinh doanh khu công nghiệp | 153.969 | 210.786 | 73,05% | 34,17% | 33,84% |
| 3 | DT hợp đồng xây dựng | 95.105 | 153.423 | 62% | 21,1% | 24,63% |
| 4 | DT kinh doanh bất động sản | 198.814 | 238.891 | 83,22% | 44,13% | 38,36% |
| Tổng cộng | | 450.606 | 622.812 | 72,35% | 100% | 100% |

Năm 2025, IDICO – CONAC tiếp tục triển khai các hoạt động sản xuất kinh doanh theo kế hoạch phù hợp với tình hình kinh tế thị trường, đồng thời tập trung cơ cấu lại nguồn lực và định hướng phát triển các lĩnh vực kinh doanh chủ lực. Trong bối cảnh đó, Công ty tăng cường công tác quản trị rủi ro, thực hiện các phương án linh hoạt điều chỉnh tiến độ triển khai dự án, nâng cao năng lực điều hành. Qua đó, IDICO – CONAC tiếp tục duy trì ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và hoàn thành các mục tiêu kế hoạch.



- Doanh thu kinh doanh bất động sản
- Doanh thu kinh doanh khu công nghiệp
- Doanh thu hợp đồng xây dựng
- Doanh thu bán hàng

Trong năm 2025, IDICO – CONAC ghi nhận tổng doanh thu đạt 488.542 triệu đồng, hoàn thành 111% kế hoạch năm (440 tỷ đồng). So với năm 2024, quy mô doanh thu có sự sụt giảm, tuy nhiên cơ cấu doanh thu vẫn phản ánh rõ nét các lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty. Trong đó, doanh thu từ kinh doanh khu công nghiệp tiếp tục duy trì tỷ trọng ổn định và đóng vai trò quan trọng trong cơ cấu doanh thu của IDICO – CONAC.

TỔNG DOANH THU
488.542 triệu đồng
hoàn thành
111% kế hoạch



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

DOANH THU KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tỷ trọng

44,13%

Doanh thu thuần

Trong năm 2025, cơ cấu doanh thu của IDICO – CONAC tiếp tục ghi nhận vai trò chủ lực của mảng kinh doanh bất động sản. Doanh thu từ lĩnh vực này giảm từ 238.891 còn 198.814 triệu đồng, tương đương mức giảm 16,8% so với năm 2024; tuy nhiên, tỷ trọng trong tổng doanh thu lại tăng từ 38,36% lên 44,13%, tiếp tục là nguồn đóng góp lớn nhất của Công ty. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty tiếp tục khai thác hiệu quả dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang (Osaka Garden), trong đó đã hoàn thành công tác bán hàng đối với các sản phẩm đất nền và shophouse trong năm. Đồng thời, Công ty tập trung hoàn thiện các thủ tục pháp lý như điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh chủ trương đầu tư và các điều kiện để kinh doanh sản phẩm bất động sản theo quy định.



DOANH THU KINH DOANH KHU CÔNG NGHIỆP

Tỷ trọng

34,17%

Doanh thu thuần

Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp đạt giảm từ 210.786 triệu đồng còn 153.969 triệu đồng, chiếm 34,17% tổng doanh thu, tương đương mức giảm 26,7% so với cùng kỳ. Kết quả này chủ yếu đến từ việc Công ty khai thác hiệu quả Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC, với việc ký kết 02 hợp đồng cho thuê lại đất, tổng diện tích 3,73 ha. Toàn bộ diện tích cho thuê được hình thành từ việc điều chỉnh quy hoạch, chuyển đổi từ đất cây xanh và đất dịch vụ sang đất công nghiệp, góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất và gia tăng giá trị khai thác dự án. Trong bối cảnh Việt Nam tiếp tục thu hút dòng vốn FDI nhờ lợi thế hội nhập và môi trường đầu tư cải thiện, lĩnh vực khu công nghiệp được đánh giá có tính ổn định và tiềm năng tăng trưởng cao. Các dự án đang triển khai, đặc biệt là KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng, được kỳ vọng sẽ gia tăng quỹ đất thương phẩm, tạo động lực tăng trưởng doanh thu và nâng cao giá trị doanh nghiệp trong dài hạn.



DOANH THU HỢP ĐỒNG XÂY DỰNG

Tỷ trọng

21,1%

Doanh thu thuần

Trong năm 2025, doanh thu từ hoạt động xây lắp đạt 95.105 triệu đồng, chiếm 21,1% tổng doanh thu. Mặc dù ghi nhận mức giảm so với năm trước, đây vẫn là lĩnh vực hoạt động truyền thống, đóng vai trò nền tảng trong cơ cấu doanh thu của IDICO – CONAC. Trong năm, Công ty đã đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình, đảm bảo chất lượng và kế hoạch để ra, đồng thời tăng cường công tác nghiệm thu, thanh quyết toán nhằm cải thiện dòng tiền và hiệu quả thực hiện dự án. Hoạt động xây lắp tập trung vào các công trình hạ tầng giao thông trọng điểm, các dự án bất động sản, nhà xưởng cho thuê và các hạng mục phụ trợ như hệ thống xử lý nước thải, trạm biến áp. Trong định hướng dài hạn, IDICO – CONAC từng bước tái cơ cấu hoạt động theo hướng gia tăng tỷ trọng các lĩnh vực có biên lợi nhuận cao hơn như bất động sản và khu công nghiệp. Tuy nhiên, mảng xây lắp vẫn giữ vai trò quan trọng trong hệ sinh thái kinh doanh, góp phần duy trì hoạt động ổn định và hỗ trợ triển khai hiệu quả các dự án của Công ty.



DOANH THU BÁN HÀNG HOÁ, DỊCH VỤ

Tỷ trọng

0,6%

Doanh thu thuần

Trong năm 2025, doanh thu từ mảng bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Công ty ghi nhận sự sụt giảm đáng kể, giảm từ 19.712 còn 2.718 triệu đồng, tương ứng với mức giảm 86,21% so với năm 2024. Tỷ trọng đóng góp của mảng này vào tổng doanh thu thuần cũng thu hẹp từ 3,17% xuống còn 0,6%. Kết quả này phản ánh sự chuyển dịch trọng tâm của Công ty sang các lĩnh vực hạ tầng và bất động sản quy mô lớn, đồng thời cho thấy những thách thức nhất định trong việc duy trì quy mô mảng dịch vụ phụ trợ trước biến động thị trường. Để khắc phục và khai thác tiềm năng lớn hơn, IDICO - CONAC sẽ tập trung đầu tư vào năng lực cung ứng, đẩy mạnh hoạt động marketing và nghiên cứu phát triển các sản phẩm, dịch vụ mang tính cạnh tranh cao. Việc chủ động đổi mới này nhằm định vị lại thương hiệu trên thị trường, biến mảng dịch vụ thành động lực tăng trưởng mới, giúp gia tăng giá trị hệ sinh thái kinh doanh bền vững cho Công ty.



TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

(Tính tại ngày 16/03/2026)

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu (CP) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Ghi chú |
|-----|-------------------------|---|-------------------------|------------------|-----------------------------|
| 1 | Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT/ Giám đốc | 87.240 | 0,29% | |
| 2 | Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc/ Người ủy quyền CBTT/ Người PTQTCT | 656.000 | 2,14% | |
| 3 | Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc | 8.600 | 0,03% | Miễn nhiệm từ 01/09/2025 |
| 4 | Bà Lâm Thị Phương Trang | Phó Giám đốc | 1.700 | 0,005% | |
| 5 | Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Kế toán trưởng | 137.500 | 0,45% | |

ÔNG LÊ THANH TÙNG - GIÁM ĐỐC/THÀNH VIÊN HĐQT

| | | | |
|-----------|--------------|---------------------|-------------------------------|
| Nơi sinh | : Hà Nam | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 11/09/1975 | Trình độ chuyên môn | : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh |

Quá trình công tác

| | |
|-------------------|--|
| 05/1996 – 12/2000 | Chuyên viên Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp (Bộ Xây dựng) |
| 01/2001 – 07/2001 | Chuyên viên phòng Tài chính kế toán Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và KCN |
| 08/2001 – 04/2004 | Phó phòng TCKT Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp |
| 05/2004 – 10/2008 | Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO |
| 11/2008 – 12/2008 | Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO |
| 01/2009 – nay | Giám đốc CTCP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 04/2009 – nay | TV HĐQT CTCP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

| |
|--|
| Chủ tịch HĐQT / Phụ trách Ban điều hành CTCP phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa |
| Chủ tịch HĐQT / Tổng Giám đốc CTCP Tập đoàn HAYAT Việt Nam |
| Chủ tịch HĐQT CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa |
| Chủ tịch HĐQT / Tổng Giám đốc Công ty TNHH Lesco Resort |

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Sở hữu cá nhân: 87.240 cổ phần, tương đương 0,29% vốn điều lệ

Sở hữu đại diện

Công ty CP Tập đoàn HAYAT Việt Nam – nắm giữ 7.013.196 cổ phần, chiếm 22,92% vốn điều lệ

Công ty CP Kiểm định xây dựng An Hòa – nắm giữ 344.405 cổ phần, chiếm 1,13% vốn điều lệ.

Công ty TNHH Lesco Resort – nắm giữ 57.000 cổ phần, chiếm 0,19% vốn điều lệ.

Sở hữu của những người có liên quan

Nguyễn Thị Hải Yến - Vợ - Nắm giữ 125.195 cổ phần, tương đương 0,41% vốn điều lệ.

Lê Kim Thắng – Em ruột – Nắm giữ 72 cổ phần, tương đương 0,0002% vốn điều lệ

Dương Thị Thu Trang – Em dâu – Nắm giữ 306 cổ phần, tương đương 0,001% vốn điều lệ.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG VŨ ANH TUẤN - THÀNH VIÊN HĐQT/ PHÓ GIÁM ĐỐC/NGƯỜI PTQTCT

| | | | |
|-----------|--------------|---------------------|-------------------|
| Nơi sinh | : Vĩnh Phúc | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 28/10/1973 | Trình độ chuyên môn | : Cử nhân kinh tế |

Quá trình công tác

| | |
|--------------------|---|
| 10/1997 – 09/1999 | Kế toán Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp (Bộ Xây dựng) |
| 10/1999 – 01/2002 | Trưởng phòng Tài chính kế toán - Công ty Phát triển nhà và Đô thị |
| 02/2002 – 01/2005 | Kế toán trưởng Công ty xây dựng dầu khí (nay là IDICO-CONAC) |
| 02/2005 – 01/2006 | Chuyên viên phòng Tài chính kế toán Công ty xây dựng dầu khí (nay là IDICO-CONAC) |
| 02/2006 – 12/2006 | Phụ trách kế toán Nhà máy VLXD Phú Mỹ IDICO-CONAC |
| 01/2007 – 05/2009 | Phó giám đốc Nhà máy VLXD Phú Mỹ IDICO-CONAC |
| 06/2009 – 02/2011 | Phó phòng TCKT IDICO-CONAC |
| 03/2011 – 10/2011 | Giám đốc Nhà máy VLXD Phú Mỹ CTCP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 11/2011 – 08/2012 | Phụ trách BQL Dự án ĐTXD công trình CTCP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 09/2012 – 01/2013 | Trưởng BQL Dự án ĐTXD công trình CTCP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 02/2013 – 05/2015 | Giám đốc Xí nghiệp TM và DV hạ tầng IDICO-CONAC trực thuộc IDICO-CONAC |
| 06/2015 – hiện nay | Phó Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 11/2022 - hiện nay | Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |

Chức vụ hiện nay tại công ty

Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc/ Người ủy quyền CBTT/ Người phụ trách quản trị Công ty

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Khu Công nghiệp và Đô Thị Thủ Thừa

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Sở hữu cá nhân: 656.000 cổ phần, tương đương 2,14% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Trần Thị Dịu – Vợ – Nắm giữ 122.900 cổ phần, tương đương 0,4% vốn điều lệ

Vũ Khánh Linh – Con ruột – Nắm giữ 3.000 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ

BÀ LÂM THỊ PHƯƠNG TRANG - PHÓ GIÁM ĐỐC

| | | | |
|-----------|-------------|---------------------|---|
| Nơi sinh | : Mỹ Tho | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 5/01/1973 | Trình độ chuyên môn | : Thạc sỹ Quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật |

Quá trình công tác

| | |
|------------------------|--|
| 01/6/1998 - 31/12/2006 | Chuyên viên Phòng Kinh tế kế hoạch |
| 01/01/2007 – 14/8/2007 | Chuyên viên Phòng Kế hoạch kỹ thuật |
| 15/8/2007 - 13/4/2009 | Phó phòng kế hoạch kỹ thuật |
| 14/4/2009 - 30/8/2010 | Phó Chánh Văn phòng tổng hợp |
| 01/9/2010 - 14/8/2011 | Phó phòng Đầu tư |
| 15/8/2011 - 31/3/2025 | Trưởng phòng Đầu tư |
| 01/4/2025 - 07/7/2025 | Phó giám đốc Công ty kiêm Trưởng phòng Đầu tư |
| 08/7/2025 đến nay | Phó giám đốc Công ty / Trưởng Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình |

Chức vụ hiện nay tại công ty

Phó Giám đốc

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Sở hữu cá nhân: 1.700 cổ phần, tương đương 0,01% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Không có

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

BÀ NGUYỄN THỊ HỒNG HẠNH - KẾ TOÁN TRƯỞNG

| | | | |
|-----------|--------------|---------------------|-------------------------------|
| Nơi sinh | : Nam Định | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 21/01/1974 | Trình độ chuyên môn | : Cử nhân Kế toán - Tài chính |

Quá trình công tác

| | |
|-------------------|--|
| 05/1997 – 02/2004 | Kế toán viên Xí nghiệp Xây dựng số 9 thuộc Công ty Xây dựng dầu khí (nay là IDICO - CONAC) |
| 03/2004 – 12/2006 | Chuyên viên Phòng Tài chính kế toán Công ty Xây dựng dầu khí |
| 01/2007 – 03/2009 | Chuyên viên Phòng Tài chính kế toán Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 04/2009 – 04/2013 | Phó Phòng Tài chính kế toán Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |
| 04/2013 - nay | Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO |

Chức vụ hiện nay tại công ty

Kế toán trưởng

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Phó Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Sở hữu cá nhân: 137.500 cổ phần, tương đương 0,45% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Không có

NHỮNG THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH NĂM 2025

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Thành viên | Chức vụ | Ngày bổ nhiệm | Ngày miễn nhiệm |
|-----|-------------------------|--------------|---------------|-----------------|
| 1 | Bà Lâm Thị Phương Trang | Phó Giám đốc | 01/04/2025 | |
| 2 | Ông Phạm Ngọc Dũng | Phó Giám đốc | | 01/09/2025 |

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Tính chất phân loại | Số lượng (người) | Tỷ lệ (%) |
|-----------|---|------------------|-----------|
| A | Theo trình độ | | 100% |
| 1 | Trên đại học | 3 | 3,33% |
| 2 | Đại học | 40 | 44,4% |
| 3 | Cao đẳng | 6 | 6,67% |
| 4 | Trung cấp | 5 | 5,56% |
| 5 | Lao động phổ thông - Công nhân kỹ thuật | 36 | 40% |
| B | Theo giới tính | | |
| 1 | Nam | 54 | 60% |
| 2 | Nữ | 36 | 40% |
| C | Theo thời hạn lao động | | |
| 1 | Lao động trực tiếp | 31 | 34% |
| 2 | Lao động gián tiếp | 59 | 63% |
| Tổng cộng | | 90 | 100% |

THU NHẬP BÌNH QUÂN

| Chỉ tiêu | Năm 2022 | Năm 2023 | Năm 2024 | Năm 2025 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Tổng số lượng người lao động (người) | 101 | 96 | 96 | 90 |
| Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng) | 17.000.000 | 17.000.000 | 17.000.000 | 20.110.000 |

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

TỔNG SỐ NHÂN SỰ

90 người

Tính đến ngày 31/12/2025

IDICO – CONAC luôn hiểu rằng nguồn nhân lực chất lượng là chìa khóa dẫn đến sự thành công của công ty. Chính vì thế, công ty luôn đề cao vai trò của người lao động, sự tận tâm và những cống hiến cho quá trình phát triển, vươn lên của IDICO – CONAC. Năm 2025, với nhiều biến động của nền kinh tế toàn cầu cũng như ảnh hưởng của biến đổi khí hậu ở Việt Nam, công ty gặp không ít khó khăn trong điều kiện hoạt động kinh doanh. Công ty trân trọng và đánh giá cao những đóng góp tận tâm của toàn thể ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên trong thời gian vừa qua.

VỀ ĐÀO TẠO Công ty tổ chức các buổi đào tạo cho người lao động định kỳ nhằm nâng cao chất lượng và hiệu quả làm việc. Nội dung đào tạo không chỉ đơn thuần về kiến thức, kỹ năng công việc mà còn chia sẻ thêm về các kỹ năng xã hội, đảm bảo nhân sự phát triển toàn diện về mọi mặt. Đội ngũ nhân viên kỹ thuật được hướng dẫn và tiếp cận các công nghệ khoa học mới, hỗ

VỀ AN TOÀN LAO ĐỘNG Đối với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực thi công – xây lắp, IDICO – CONAC luôn đặt công tác an toàn lao động lên hàng đầu. Công ty xây dựng môi trường làm việc an toàn, chuyên nghiệp, có đầy đủ quy trình và quy định làm việc. Bên cạnh đó, Công ty thành lập các bộ phận thanh tra và kiểm soát nội bộ nhằm giám sát việc thực hiện các quy định về an toàn lao động tại công trường và các khu vực làm việc. Hệ thống phòng cháy chữa cháy được kiểm tra định kỳ, bảo trì và nâng cấp thường xuyên để đảm bảo đáp ứng các yêu cầu về an toàn theo quy định của pháp luật.

trợ công tác vận hành hoạt động. Bộ phận pháp lý được định kỳ cập nhật các thông tin về những thay đổi trong pháp luật, nắm rõ những quy định hiện hành, đóng góp tích cực vào sự phát triển của công ty.

Công ty cũng tổ chức diễn tập phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ hằng năm, đồng thời tổ chức các chương trình tập huấn cho người lao động về kỹ năng xử lý tình huống và đảm bảo an toàn lao động trong quá trình làm việc. Với phương châm xây dựng môi trường làm việc an toàn và thân thiện, IDICO – CONAC luôn chú trọng nâng cao nhận thức và trách nhiệm của người lao động trong công tác an toàn lao động, góp phần đảm bảo hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

VỀ TUYỂN DỤNG

IDICO – CONAC đặt mục tiêu xây dựng nguồn nhân lực ổn định, cùng gắn bó và phát triển. Khi tuyển dụng, công ty không chỉ đánh giá về năng lực chuyên môn mà còn xem xét về thái độ, kỹ năng, tính cách và sự hòa hợp với văn

hóa doanh nghiệp. Quy trình tuyển dụng được công khai, minh bạch, đảm bảo sự công bằng giữa các ứng viên. Nhờ đó, công ty xây dựng được đội ngũ nhân sự đa dạng và có đầy đủ kiến thức, kỹ năng chuyên môn trong công việc.

VỀ LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI XÃ HỘI

IDICO – CONAC luôn quan tâm đến điều kiện làm việc và chính sách phúc lợi đối với Cán bộ Công nhân viên. Công ty chú trọng lắng nghe, chia sẻ và điều chỉnh các chính sách phù hợp với mong muốn của người lao động và khả năng của Công ty. Với mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân sự cùng đồng hành lâu dài, Công ty đã triển khai và duy trì hiệu quả các chính sách về lương, thưởng và đãi ngộ nhằm đảm bảo quyền lợi chính đáng của người lao động. Công ty tổ chức các hoạt động văn hóa, giao lưu văn nghệ, thể thao, du lịch hằng năm, môi trường làm việc năng động, tăng cường sự gắn kết giữa các cán bộ nhân viên. Các chương trình chăm sóc, khám sức khỏe được triển khai định kỳ nhằm đảm bảo sức khỏe và nâng cao chất lượng đời sống cho người lao động. Công ty thực hiện khen thưởng kịp thời đối với những cá nhân và tập thể đạt thành tích

tốt trong hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các sáng kiến đóng góp cho sự phát triển của doanh nghiệp. Chính sách lương, thưởng được rà soát và điều chỉnh hằng năm nhằm đảm bảo tính cạnh tranh trên thị trường lao động và thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao. Bên cạnh các chế độ đãi ngộ, Công ty còn thường xuyên tổ chức các hoạt động quan tâm, hỗ trợ đời sống tinh thần cho cán bộ công nhân viên như thăm hỏi, tặng quà vào các dịp lễ, Tết, chia sẻ và hỗ trợ những trường hợp gặp khó khăn. Đồng thời, Công ty cũng triển khai các chương trình xây dựng và cung cấp nhà ở cho cán bộ công nhân viên nhằm góp phần nâng cao chất lượng đời sống và tạo điều kiện để người lao động yên tâm gắn bó lâu dài với doanh nghiệp.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU CÔNG NGHIỆP MỸ XUÂN B1 - CONAC MỞ RỘNG



Vị trí:

Phường Phú Mỹ, Tp. Hồ Chí Minh. Với vị trí gần hệ thống cảng nước sâu Cái Mép – Thị Vải, kết nối với các tuyến vận tải quốc tế tạo nên lợi thế cạnh tranh thu hút dòng vốn FDI

Công tác thủ tục đầu tư:

- Được cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 7055168742 ngày 15/01/2025 bởi Ban Quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Ban Quản lý các KCN và Chế xuất TP.HCM);
- Hoàn tất phê duyệt đồ án quy hoạch tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 2254/QĐ-UBND ngày 30/6/2025 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Hoàn thành công tác rà phá bom mìn; đang triển khai thiết kế cơ sở, lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường, thiết kế Trạm XLNT và các công tác khác để đưa dự án vào triển khai;

Công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng:

- Thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng (GPMB) giai đoạn 1 với tổng diện tích 55,35 ha (gồm 51,53 ha đất dân và 3,82 ha đất công), kết quả cụ thể:
 - + Đã kiểm kê 312/318 hộ dân, đạt diện tích 51,1/51,53 ha (tương đương 99%);
 - + Đang phối hợp với UBND phường Phú Mỹ và đơn vị Quản lý quỹ đất khu vực Phú Mỹ thực hiện họp xét pháp lý, lập phương án tái định cư và phương án bồi thường GPMB.

KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KẾT HỢP NHÀ Ở THUỘC KHU ĐÔ THỊ BẮC CHÂU GIANG



Vị trí:

Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Lam Hạ, Tp. Phủ Lý, tỉnh Hà Nam. Dự án sở hữu vị trí giao thông thuận lợi, khu vực tập trung nhiều nhà máy, xí nghiệp lớn, mang tiềm năng phát triển kinh tế vượt trội

Công tác thủ tục pháp lý dự án:

- Hoàn thành Điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án, gia hạn tiến độ thực hiện đến 17/3/2027 (thêm 36 tháng so với tiến độ cũ).
- Hoàn thành thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án.
- Hoàn thành phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng hạng mục 45 căn biệt thự và các công tác nội nghiệp khác để đủ điều kiện khởi công xây dựng.

- Hạng mục chung cư: Hoàn thành thủ tục hướng dẫn, chấp thuận điều chỉnh Thiết kế cơ sở chung cư, thi tuyển kiến trúc chung cư; hoàn thành thiết kế phương án kiến trúc mới.

Công tác đầu tư xây dựng:

- Triển khai thi công và hoàn thành thi công phần móng của hạng mục 45 căn biệt thự (đơn lập và song lập)

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, THỰC HIỆN DỰ ÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

KHU CÔNG NGHIỆP MỸ XUÂN B1 - CONAC



Vị trí:

Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 - CONAC sở hữu vị trí chiến lược tại thị xã Phú Mỹ, nằm trong cụm công nghiệp tập trung khi phía Bắc và Đông lần lượt giáp KCN Mỹ Xuân B1 - Tiến Hùng và Đại Dương.

Công tác thủ tục đầu tư:

- Hoàn thành chuyển hình thức thuê đất 01 lần và cấp GCN QSDĐ đối với khu đất 1,7ha (giai đoạn 2025 - 2062) để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng thuê lại đất;
- Hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/2000 (tăng thêm 0,76ha đất công nghiệp, chuyển nhà điều hành ra đường Mỹ Xuân-Ngãi Giao);

Công tác Đầu tư xây dựng cơ bản:

- Hoàn thành thi công xây dựng Mương thoát nước KCN (đoạn từ đường NB 4 – đến cống qua đường MXNG);
- Xây dựng sân phơi bùn và trang bị, bảo dưỡng định kỳ toàn bộ máy móc, thiết bị của Trạm XLNT; Vận hành hệ thống xử lý nước thải, hệ thống quan trắc tự động bảo đảm theo quy định của pháp luật;
- Hoàn thành xây dựng, lắp đặt thiết bị văn phòng Ban quản lý KCN tại Trạm XLNT.

DỰ ÁN NHÀ Ở XÃ HỘI MỸ XUÂN B1 PHÚ MỸ - CONAC GARDEN PHÚ MỸ



Vị trí: Tọa lạc tại phường Phú Mỹ, Tp. Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Vị trí dự án nằm ở trung tâm khu vực đang được định hướng phát triển trở thành thành phố công nghiệp – cảng biển hiện đại bậc nhất miền Nam.

Công tác thủ tục đầu tư:

- Được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 tại Quyết định số 2008/QĐ-UBND ngày 08/10/2025 của UBND Tp.HCM;
- Hoàn thành Thiết kế và phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500;
- Hoàn thành công tác rà phá bom mìn thực địa;
- Hoàn thành thủ tục đăng ký môi trường tại UBND phường Phú Mỹ;

- Triển khai thiết kế cơ sở các hạng mục dự án: 3 khối Chung cư, Hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan, Khu liên kế, Khu mẫu giáo, Khu TDTT và Bãi đậu.
- Đến nay đã được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng đoạn đường N2-XP theo Giấy phép xây dựng số 02/GPXD ngày 14/01/2026 và thực hiện khởi công dự án ngày 16/01/2026

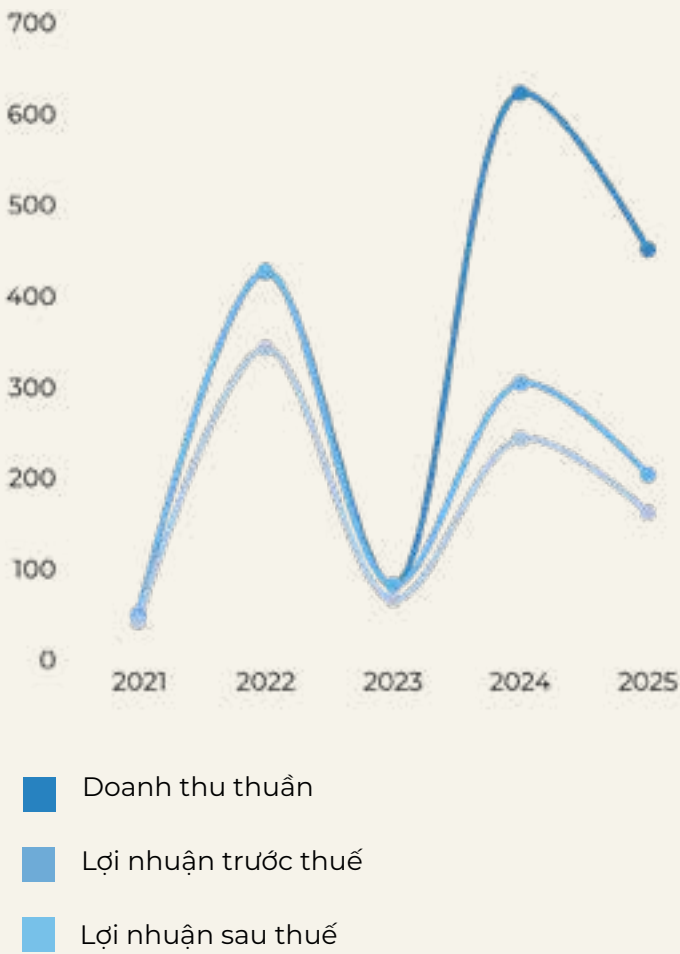
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | % Năm 2025/ Năm 2024 |
|-----|-----------------------------------|-----------|-----------|-------------------------|
| 1 | Tổng giá trị tài sản | 1.283.743 | 1.344.919 | 95,45% |
| 2 | Doanh thu thuần | 450.606 | 622.812 | 72,35% |
| 3 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 202.514 | 303.082 | 66,82% |
| 4 | Lợi nhuận khác | 382 | 515 | 74,17% |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 202.897 | 303.598 | 66,83% |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 161.482 | 242.577 | 66,57% |
| 7 | Mức chi trả cổ tức | 30% | 80% | 37,50% |

Năm 2025, IDICO – CONAC ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực, phản ánh hiệu quả trong việc triển khai chiến lược và tập trung nguồn lực vào các lĩnh vực cốt lõi. Công ty duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định với tổng tài sản đạt 1.283.743 triệu đồng, doanh thu thuần đạt 450.606 triệu đồng (hoàn thành 109% kế hoạch năm) và lợi nhuận sau thuế đạt 161.482 triệu đồng. Những kết quả này cho thấy năng lực điều hành linh hoạt, khả năng thích ứng tốt với biến động thị trường và hiệu quả trong tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh của Công ty. Việc duy trì quy mô doanh thu và lợi nhuận tích cực tiếp tục khẳng định định hướng chiến lược phù hợp, đồng thời củng cố vị thế của IDICO – CONAC trên thị trường. Qua đó, Công ty tạo lập nền tảng tài chính vững chắc, làm cơ sở cho việc mở rộng hoạt động và phát triển bền vững trong các giai đoạn tiếp theo.



CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

| Chỉ tiêu | Đơn vị tính | Năm 2025 | Năm 2024 |
|---|-------------|----------|----------|
| Chỉ tiêu về khả năng thanh toán | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn | Lần | 6,25 | 2,82 |
| Hệ số thanh toán nhanh | Lần | 4,87 | 1,94 |
| Chỉ tiêu về cơ cấu vốn | | | |
| Hệ số Nợ/Tổng tài sản | % | 59,18% | 69,48% |
| Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu | % | 144,98% | 227,67% |
| Hệ số Nợ (loại trừ DT chưa thực hiện)/Tổng Tài sản | % | 9,14% | 22,61% |
| Hệ số Nợ (loại trừ DT chưa thực hiện)/Vốn chủ sở hữu | % | 22,4% | 74,08% |
| Chỉ tiêu về năng lực hoạt động | | | |
| Vòng quay hàng tồn kho | Vòng | 1,04 | 0,93 |
| Vòng quay tổng tài sản | Vòng | 0,34 | 0,48 |
| Chỉ tiêu về khả năng sinh lời | | | |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần | % | 35,84% | 38,95% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân | % | 34,56% | 71,19% |
| Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân | % | 12,29% | 18,77% |
| Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần | % | 44,94% | 48,66% |

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

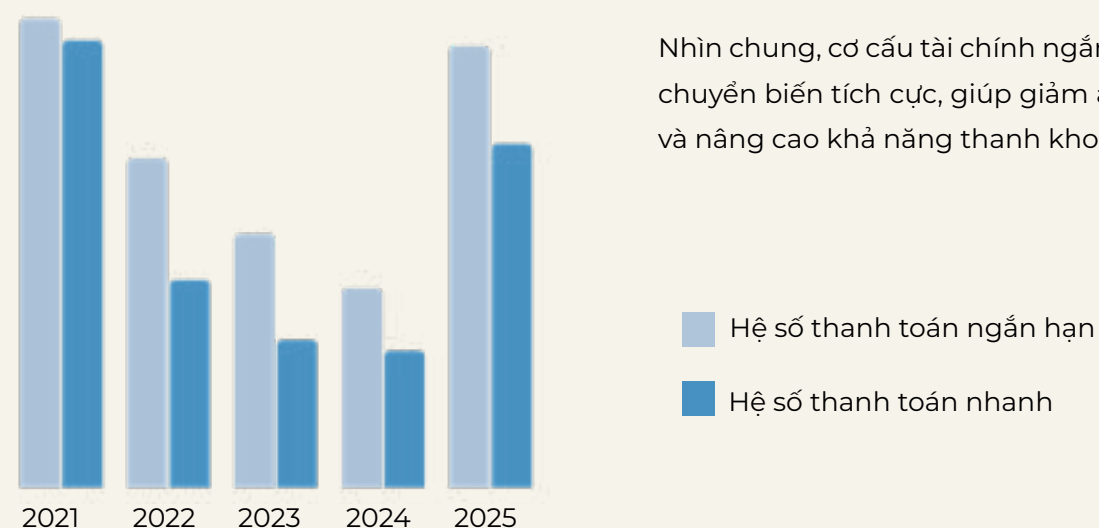
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

◆ CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN

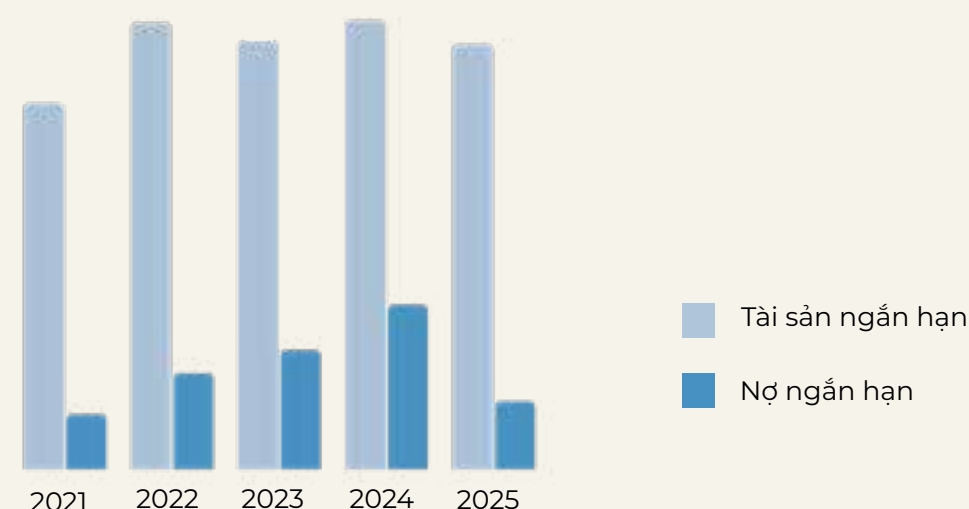
Các chỉ tiêu thanh khoản của IDICO – CONAC trong năm 2025 được cải thiện rõ rệt. Hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,82 lần lên 6,25 lần và hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,94 lần lên 4,87 lần, phản ánh khả năng đáp ứng nghĩa vụ ngắn hạn ở mức rất an toàn.

Nguyên nhân chủ yếu do nợ ngắn hạn giảm mạnh từ 321,80 tỷ đồng xuống 137,24 tỷ đồng (giảm hơn 57%), đặc biệt là khoản người mua trả tiền trước giảm đáng kể. Trong khi đó, tài sản ngắn hạn chỉ giảm nhẹ xuống còn 858.099 triệu đồng, dù tiền và tương đương tiền giảm từ 199,5 tỷ đồng xuống 68,7 tỷ đồng.

Nhìn chung, cơ cấu tài chính ngắn hạn của Công ty chuyển biến tích cực, giúp giảm áp lực thanh toán và nâng cao khả năng thanh khoản.



Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (2021 - 2025)



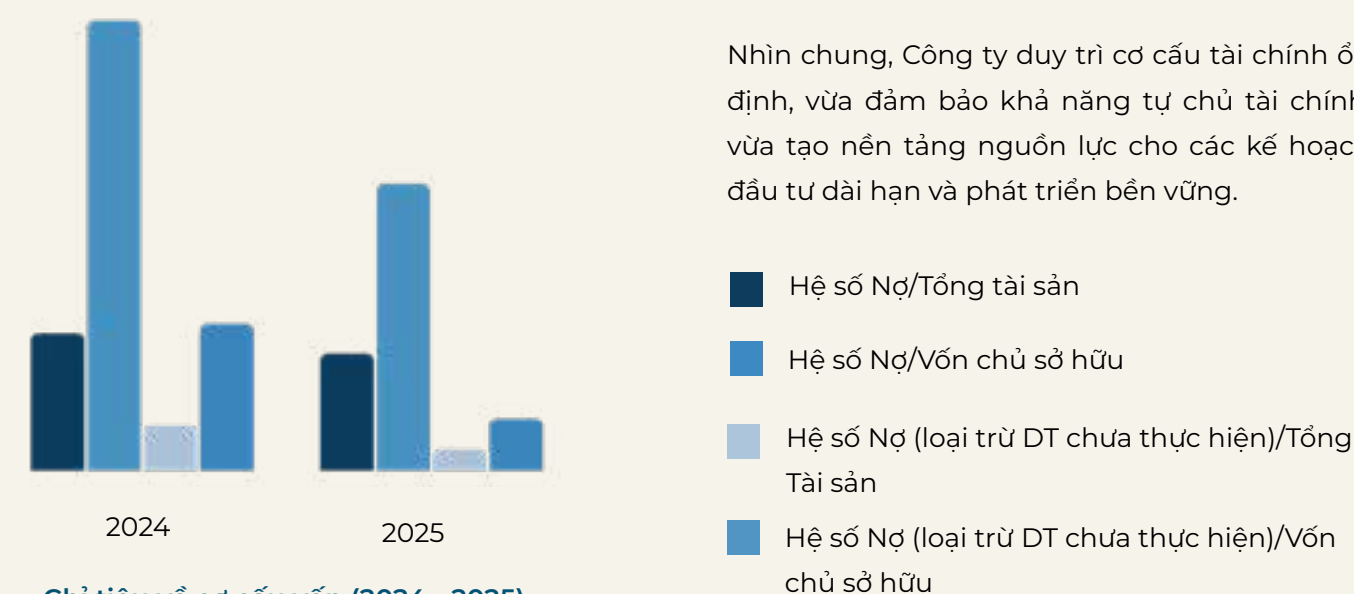
Tài sản ngắn hạn - Nợ ngắn hạn (2021 - 2025)

◆ CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN

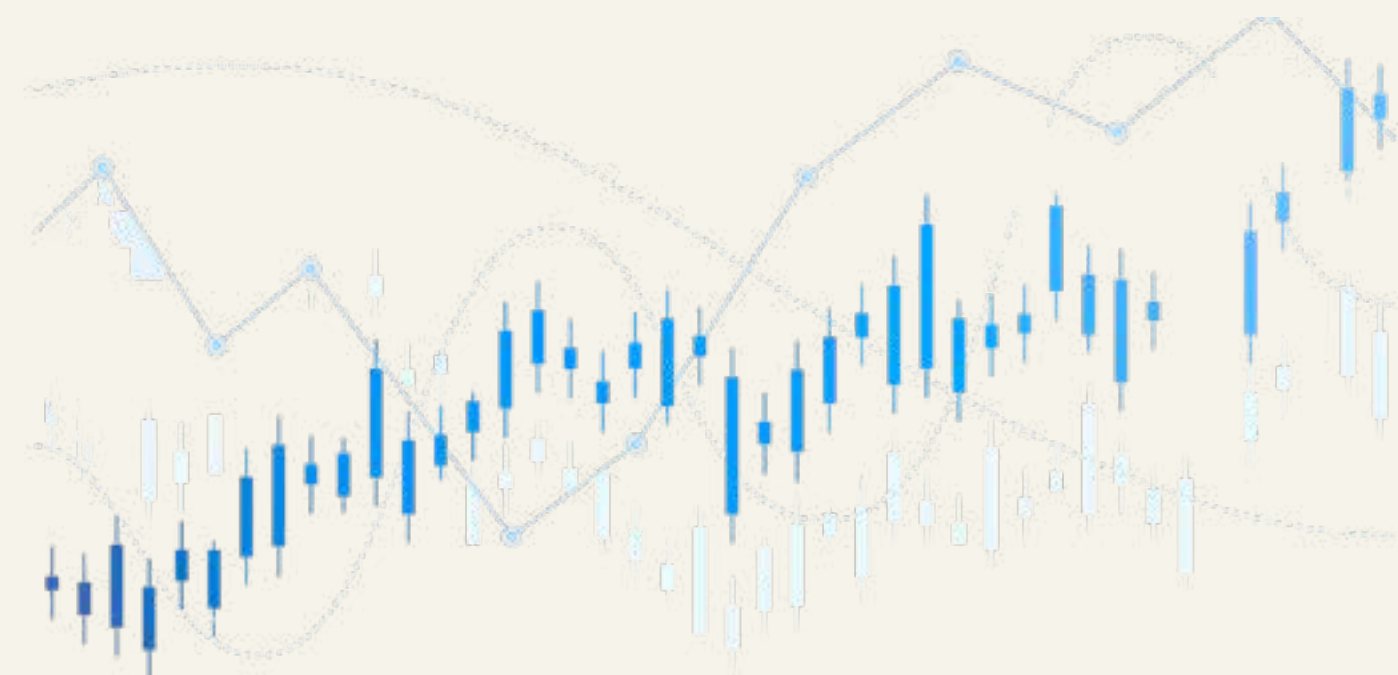
Cơ cấu vốn năm 2025 của IDICO – CONAC tiếp tục cải thiện theo hướng an toàn và bền vững. Hệ số nợ/tổng tài sản giảm từ 69,48% xuống 59,18%, trong khi hệ số nợ/vốn chủ sở hữu giảm từ 227,67% xuống 144,98%, cho thấy mức độ phụ thuộc vào vốn vay và rủi ro tài chính đã được kiểm soát tốt hơn.

Đáng chú ý, phần lớn các khoản nợ của Công ty không phải là nợ vay tài chính mà chủ yếu là người mua trả tiền trước và doanh thu chưa thực hiện. Trong năm, Công ty phát sinh khoản vay ngắn hạn 15.329 triệu đồng nhằm bổ sung vốn lưu động sau khi đã tất toán khoảng 200 tỷ đồng nợ vay trong năm 2024.

Nhìn chung, Công ty duy trì cơ cấu tài chính ổn định, vừa đảm bảo khả năng tự chủ tài chính, vừa tạo nền tảng nguồn lực cho các kế hoạch đầu tư dài hạn và phát triển bền vững.



Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (2024 - 2025)



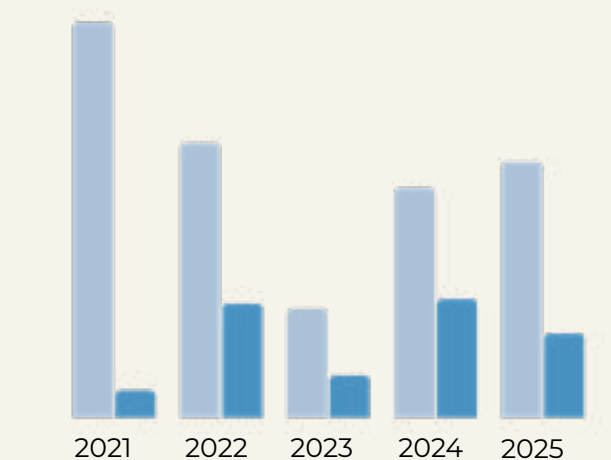
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

◆ CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG

Năm 2025, năng lực hoạt động của IDICO – CONAC tiếp tục được cải thiện. Vòng quay hàng tồn kho tăng từ 0,93 vòng lên 1,04 vòng, nhờ Công ty hoàn thành bán các sản phẩm biệt thự tại dự án Bắc Châu Giang, qua đó giảm lượng tồn kho bất động sản.

Tuy nhiên, vòng quay tổng tài sản giảm từ 0,48 vòng xuống 0,34 vòng, chủ yếu do doanh thu giảm trong khi quy mô tài sản vẫn duy trì ở mức cao. Điều này phản ánh việc Công ty đang trong giai đoạn tích lũy nguồn lực và chuẩn bị cho các dự án trọng điểm, dẫn đến hiệu quả khai thác tài sản tạm thời giảm.



Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (2021 - 2025)

- Vòng quay hàng tồn kho
- Vòng quay tổng tài sản

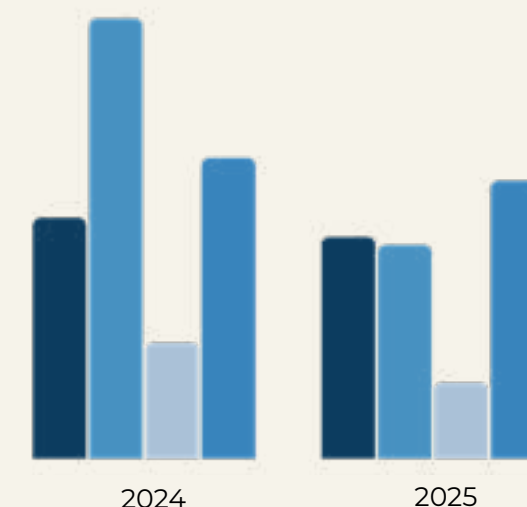
◆ CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Các chỉ tiêu sinh lời năm 2025 của IDICO – CONAC có sự điều chỉnh so với năm 2024 nhưng vẫn duy trì ở mức tích cực. Biên lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần giảm nhẹ từ 38,95% xuống 35,84%, cho thấy Công ty vẫn kiểm soát tốt chi phí và duy trì hiệu quả hoạt động cốt lõi.

Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 34,56%, giảm so với mức 71,19% của năm trước, chủ yếu do vốn chủ sở hữu tăng sau khi Công ty tăng vốn. Tương tự, hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản (ROA) đạt 12,29%, giảm so với năm 2024, phản ánh hiệu quả khai thác tài sản có phần chậm lại.

- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần

Hệ số lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/doanh thu thuần đạt 44,94% (so với 48,66% năm 2024), dù giảm nhưng vẫn duy trì ở mức tốt nhờ cơ cấu doanh thu tập trung vào các lĩnh vực có biên lợi nhuận cao như bất động sản và khu công nghiệp.



Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (2024 - 2025)



CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

Tổng số cổ phiếu đã phát hành:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 30.599.923 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: không có

Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

30.599.923

Tổng số cổ phần đang lưu hành

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Tính tại ngày 16/3/2026)

| STT | Loại cổ đông | Số cổ phần (CP) | Giá trị (triệu đồng) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|--------------------|---|-----------------|----------------------|------------------|
| I | Cổ đông lớn (sở hữu 5% vốn cổ phần trở lên) | 22.619.196 | 226.191.960.000 | 73,92% |
| 1 | Tổng Công ty IDICO – CTCP | 15.606.000 | 156.060.000.000 | 51% |
| 2 | CTCP Tập đoàn Hayat Việt Nam | 7.013.196 | 70.131.960.000 | 22,92% |
| II | Cổ đông trong nước | 30.597.945 | 305.979.450.000 | 99,99% |
| 1 | Cá nhân | 7.513.344 | 75.733.440.000 | 24,75% |
| 2 | Tổ chức | 23.024.601 | 230.246.010.000 | 75,24% |
| III | Cổ đông nước ngoài | 1.978 | 19.780.000 | 0,01% |
| 1 | Cá nhân | 1.978 | 19.780.000 | 0,01% |
| 2 | Tổ chức | - | - | - |
| Tổng cộng (II+III) | | 30.599.923 | 305.999.230.000 | 100% |

TỶ LỆ SỞ HỮU NƯỚC NGOÀI TỐI ĐA: 0%

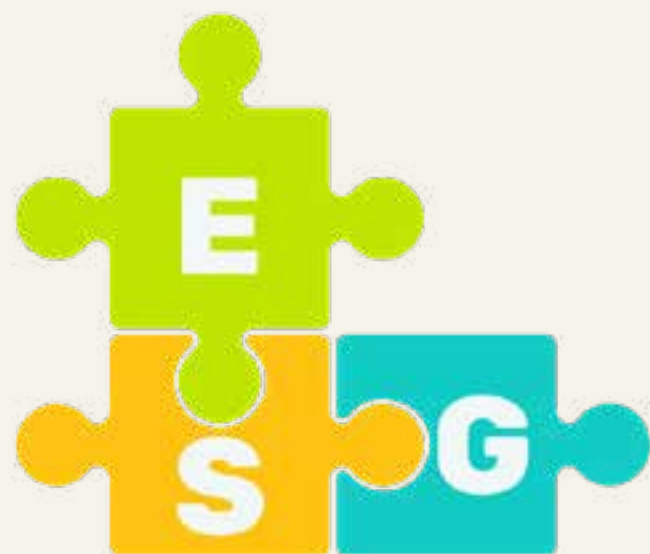
Căn cứ công văn số 7655/UBCK-PTTT ngày 22/11/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về Hồ sơ thông báo thay đổi tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO (ICN), tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tối đa của ICN là 0%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Thời điểm tăng vốn | VĐL tăng thêm (đồng) | VĐL sau khi tăng (đồng) | Hình thức tăng vốn | Cơ sở pháp lý |
|-----|--------------------|----------------------|-------------------------|--|---|
| 1 | Cổ phần hóa - 2006 | | 50.000.000.000 | | |
| 2 | 2020 | 30.000.000.000 | 80.000.000.000 | Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu | - CV số 5448/ UBCK-QLCB ngày 08/09/2020 về việc nhận được báo cáo phát hành của UBCKNN - Giấy ĐKKD thay đổi lần thứ 19 ngày 29/10/2020 |
| 3 | 2021 | 19.999.920.000 | 99.999.920.000 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu (25%) | - CV Số 4428/ UBCK-QLCB ngày 09/08/2021 về việc nhận được báo cáo kết quả phát hành - Giấy ĐKKD thay đổi lần thứ 20 ngày 28/10/2021 |
| 4 | 2022 | 19.999.930.000 | 119.999.850.000 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu (20%) | - CV số 4455/UBCKQLCB ngày 13/07/2022 về việc báo cáo kết quả phát hành của UBCKNN - Giấy ĐKKD thay đổi lần thứ 21 ngày 15/08/2022 |
| 5 | 2023 | 83.999.750.000 | 203.999.600.000 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu (70%) | - CV số 4062/ UBCK-QLCB ngày 28/06/2023 về việc báo cáo kết quả phát hành của UBCKNN - Giấy ĐKKD thay đổi lần thứ 22 ngày 18/07/2023 |
| 6 | 2025 | 101.999.630.000 | 305.999.230.000 | Trả cổ tức bằng cổ phiếu (2:1) | - Cv số 3527/UBCK-QLCB ngày 17/7/2025 về việc báo cáo kết quả phát hành của UBCKNN - Giấy ĐKKD thay đổi lần thứ 23 ngày 17/07/20 |

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Năm 2025 được đánh giá có diễn biến biến đổi khí hậu, thiên tai bất thường, gây thiệt hại nghiêm trọng cho xã hội và kinh tế. Điều này đẩy lên một mối lo ngại sâu sắc về các tác động môi trường của các doanh nghiệp. Cùng với xu thế phát triển xanh trên thế giới, IDICO – CONAC đã định hướng tính bền vững là yếu tố cốt lõi trong chiến lược kinh doanh của công ty. Công ty chú trọng việc phát triển đồng hành cùng môi trường tự nhiên, không chỉ mang lại lợi ích cho doanh nghiệp mà còn góp phần định hình nền kinh tế Việt Nam phát triển cùng với sự biến đổi của môi trường và xã hội. Các dự án đầu tư của công ty được xây dựng và vận hành dựa trên những đánh giá về tác động đến môi trường. Trong suốt chặng đường hình thành và phát triển, công ty đề cao các sáng kiến xây dựng bền vững, tích cực ứng dụng công nghệ kỹ thuật, duy trì trách nhiệm với môi trường.

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG

Năm 2025 xảy ra nhiều biến động khí hậu, đưa ra cảnh báo những thách thức trực tiếp đối với môi trường và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. IDICO – CONAC luôn nhận thức được ý thức trách nhiệm của công ty đối với bảo vệ môi trường và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hệ sinh thái.

- Các dự án đầu tư bất động sản khu công nghiệp đã hoàn thiện được theo dõi thường xuyên, đảm bảo hệ thống xử lý chất thải vận hành ổn định và đánh giá chất lượng chất thải theo quy định của pháp luật.
- Dự án đầu tư mở rộng KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC phù hợp với chiến lược bảo vệ môi trường của Chính phủ, được đầu tư mới hoàn toàn bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật khép kín như: đường giao thông, san nền, thoát nước mặt, cấp nước, thoát nước thải và xử lý nước thải, cấp điện và chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống phòng cháy chữa cháy. Công ty thực hiện đánh giá tác động môi trường và lập Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.
- IDICO – CONAC xây dựng quy trình xử lý khí thải từ các khu công nghiệp đạt chuẩn, đầu tư các công nghệ tiên tiến xử lý trước khi thải ra môi trường nhằm giảm lượng khí CO₂. Thực hiện trồng cây xanh tại khuôn viên các dự án bất động sản khu dân cư và bất động sản khu công nghiệp nhằm giảm lượng phát thải khí nhà kính (GHG), dần chuyển đổi sử dụng năng lượng tái tạo bằng hệ thống điện mặt trời áp mái nhà.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU

Đối với IDICO – CONAC, chi phí nguyên vật liệu thường chiếm khoảng 70 – 80% tổng chi phí đầu tư cho các dự án. Điều này tạo thành một thách thức lớn đối với công ty trong việc giảm thiểu ảnh hưởng biến động nguồn nguyên vật liệu lên hoạt động kinh doanh. Công ty đã triển khai các chiến lược quản lý nhằm tối ưu hóa và ổn định chi phí nguyên vật liệu.

- IDICO – CONAC xây dựng mối quan hệ đối tác chiến lược với các nhà cung cấp uy tín trên thị trường nhằm tối ưu các chi phí liên quan và đảm bảo nguồn cung cấp với giá cả cạnh tranh.
- Đẩy mạnh nghiên cứu và sử dụng nguyên vật liệu xanh trong các dự án mới nhằm giảm lượng phát thải carbon trong quá trình vận hành và xây dựng. Đầu tư ứng dụng các công nghệ mới trong xây dựng nhằm đẩy nhanh quá trình thi công, tăng năng suất lao động và giảm ô nhiễm khói bụi và tiếng ồn.
- Đội ngũ quản lý thực hiện kiểm tra và rà soát thường xuyên, đảm bảo sử dụng nguyên vật liệu đủ và đúng mục đích, tránh lãng phí và duy trì đúng tiến độ thực hiện theo kế hoạch.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Hoạt động kinh doanh của IDICO – CONAC sử dụng chủ yếu nguồn năng lượng điện được cấp từ mạng lưới điện quốc gia. Công ty chủ động đưa ra các phương án, chiến lược phù hợp nhằm tối ưu hóa mức năng lượng sử dụng hiệu quả:

- Đánh giá, rà soát và nâng cấp các thiết bị sử dụng điện bằng các công nghệ sử dụng tiết kiệm năng lượng, hiệu suất cao. Ưu tiên chuyển đổi và sử dụng năng lượng tái tạo từ hệ thống điện mặt trời áp mái tại các khu công nghiệp, công trình, giảm phụ thuộc vào nguồn điện truyền thống
- Quy trình hoạt động và sử dụng năng lượng được quy định và kiểm soát chặt chẽ, hạn chế sử dụng lãng phí nguồn năng lượng điện, góp phần giảm thiểu phát thải khí nhà kính (GHG)
- Tổ chức các chương trình, hoạt động nội bộ người lao động góp phần nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường, tiết kiệm điện. Khuyến khích thực hiện các hoạt động hưởng ứng tiết kiệm điện trong công việc hằng ngày, tham gia các hành động cao điểm hưởng ứng giờ trái đất, các chương trình tiết kiệm năng lượng điện được tổ chức.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TIÊU THỤ NƯỚC

Công ty luôn nhận thức và nghiêm túc thực hiện hoạt động sử dụng tài nguyên nước hiệu quả và có trách nhiệm với môi trường.

- Công ty đầu tư hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp với công suất lớn. Cụ thể: Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng được quy hoạch đầy đủ hệ thống thu gom và xử lý nước thải tập trung và quy hoạch đầy đủ vị trí xây dựng kho lưu trữ chất thải nguy hại,...với công suất 2.800 m³/ngày – đêm để thu gom, xử lý toàn bộ nước thải phát sinh từ các nhà máy thứ cấp về xử lý đảm bảo QCVN 40:2025/BTNMT, cột A trước khi xả thải vào hệ thống thoát nước chung của khu vực Hệ thống xử lý nước thải được kiểm tra và đánh giá định kỳ, đảm bảo chất lượng nước thải theo quy định và tối ưu hóa khả năng tái sử dụng nước, giảm thiểu áp lực nguồn cấp nước sạch tại các địa phương.
- Công ty đảm bảo minh bạch trong cung cấp các tài liệu báo cáo chi tiết về lượng nước đã sử dụng và tái sử dụng trong năm, cùng với tỷ lệ phần trăm nước tái chế. Công ty đang từng bước triển khai các hệ thống tái chế và tái sử dụng nước, hướng tới chu trình hoạt động sản xuất khép kín.
- IDICO – CONAC sử dụng các nguồn nước mặt và nước ngầm đã được cấp phép theo quy định nhà nước, đảm bảo chất lượng và an toàn khi sử dụng. Công ty không ngừng nghiên cứu và đưa ra các quy định về sử dụng nước sạch, đảm bảo điều tiết cân bằng lượng nước giữa các khu vực và sử dụng tiết kiệm nguồn tài nguyên thiên nhiên.



TUÂN THỦ PHÁP LUẬT VỀ BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc các quy định pháp luật về bảo vệ môi trường trong Luật Bảo vệ môi trường 2020 số 72/2020/QH14, cam kết tuân thủ trong tất cả hoạt động sản xuất và kinh doanh, tích cực phát triển và xây dựng môi trường xanh – sạch – đẹp. Công ty tuân thủ pháp luật trong toàn bộ quá trình thực hiện, xây dựng và vận hành các dự án. Các biện pháp bảo vệ môi trường, quản lý chất thải được thực hiện theo tiêu chuẩn quốc gia. Hệ thống xử lý nước thải được kiểm tra và nâng cấp, chủ động tái sử dụng và giảm thiểu ô nhiễm nước sạch. Công ty xây dựng các trạm thu gom rác thải nội khu, bố trí hệ thống phân loại tại nguồn đảm bảo thu gom – vận chuyển – xử lý rác thải đúng quy định. Đồng thời, công ty thực hiện giám sát chặt chẽ công tác vệ sinh môi trường, dọn dẹp rác thải nhằm đảm bảo xây dựng môi trường cảnh quan xanh. Công ty đánh giá chất lượng hệ sinh thái định kỳ, đẩy mạnh ứng dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, từng bước chuyển đổi năng lượng tái tạo, thân thiện với môi trường, giảm thiểu khí nhà kính. IDICO – CONAC luôn cố gắng và nỗ lực trong việc đồng hành sự phát triển của doanh nghiệp với bảo vệ môi trường. Các hoạt động này được lồng ghép trong định hướng phát triển bền vững của công ty, hướng tới đáp ứng các tiêu chí ESG, nâng cao năng lực và trách nhiệm xã hội của công ty đối với cộng đồng.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Để đạt được những thành tựu và sự phát triển mạnh mẽ như hiện tại, IDICO – CONAC hiểu được rằng đó chính là nhờ sự đóng góp to lớn từ đội ngũ nhân sự tâm huyết và gắn bó lâu dài cùng công ty. Chính vì thế, công ty không ngừng nâng cao chất lượng đội ngũ thông qua các chương trình đào tạo nhằm nâng cao đồng thời năng lực chuyên môn và các kỹ năng mềm khác.



IDICO – CONAC hướng tới xây dựng ban lãnh đạo vững mạnh, có năng lực chuyên môn cao và phẩm chất đạo đức tốt, đảm bảo hoạt động quản lý minh bạch, trách nhiệm và tuân thủ quy định quản trị công ty.



Môi trường làm việc an toàn và chuyên nghiệp. Công ty chuẩn bị đầy đủ quần áo, trang thiết bị bảo hộ, tổ chức các tập huấn về an toàn lao động. IDICO – CONAC xây dựng văn hóa doanh nghiệp mang đậm bản sắc riêng, coi trọng chuyên môn và thái độ, khuyến khích các cá nhân tự so sánh tạo, phát huy tiềm năng bản thân. Công ty không chỉ tạo ra môi trường làm việc mà còn mở ra một không gian kết nối giữa mọi người, góp phần xây dựng văn hóa công ty vững mạnh, tăng cường mối quan hệ thân thiết, gắn gũi trong công việc và đời sống.



Công ty thực hiện đầy đủ chế độ lương, thưởng, phúc lợi dành cho nhân viên. IDICO – CONAC kịp thời khen thưởng các cá nhân có thành tích xuất sắc, cống hiến tận tâm cho hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, công ty cũng tổ chức thi đua, phong trào, khuyến khích những đóng góp mang tính xây dựng cho sự phát triển của công ty, tạo động lực cho nhân viên tiếp tục nỗ lực và phát huy sáng tạo. Công ty đảm bảo đời sống tinh thần nhân viên được quan tâm đầy đủ thông qua các hoạt động thể thao, văn nghệ, du lịch, quà tặng các dịp lễ, hoạt động vui chơi cho con em nhân viên. Công ty trực tiếp đối thoại với nhân viên để ghi nhận những phản hồi, đóng góp nhằm giải quyết kịp thời những khó khăn, thắc mắc của nhân viên, qua đó tạo môi trường làm việc công bằng, thoải mái.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG



CỘNG ĐỒNG

Không chỉ dừng lại ở phát triển hoạt động kinh doanh bền vững, IDICO – CONAC luôn tích cực tham gia các hoạt động an sinh xã hội, góp phần thể hiện trách nhiệm với cộng đồng và lan tỏa tình yêu thương, giá trị sống tốt đẹp cho xã hội. Công ty tiên phong thực hiện đầu tư, xây dựng các công trình hạ tầng đường giao thông trọng điểm, góp phần hoàn thiện mạng lưới kết nối liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương. Công ty đầu tư xây dựng các dự án xã hội, điển hình là dự Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1, tập trung vào đối tượng đặc thù theo quy định của pháp luật. Thông qua triển khai những dự án này, IDICO - CONAC góp phần cải thiện chất lượng cuộc sống của người dân, thúc đẩy an sinh xã hội và đồng hành cùng địa phương trong mục tiêu phát triển bền vững.



XÃ HỘI

Công ty tích cực tham gia các phong trào thi đua tại địa phương tổ chức, đồng thời hưởng ứng và thực hiện nhiều chương trình thiện nguyện vì cộng đồng. Công ty tổ chức thăm hỏi, động viên và trao quà cho các gia đình Cán bộ Công nhân viên có hoàn cảnh khó khăn, người già neo đơn trên địa bàn vào các dịp lễ, Tết, góp phần lan tỏa tinh thần nhân ái và trách nhiệm xã hội. Ngoài ra, Công ty tài trợ cho các quỹ học bổng khuyến học cho các em học sinh giỏi có hoàn cảnh khó khăn, khuyến khích tinh thần hiếu học và đóng góp thiết thực vào sự phát triển giáo dục tại địa phương.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Với mục tiêu phát triển dài hạn và bền vững của công ty, IDICO – CONAC đang từng bước tiếp cận thị trường vốn xanh nhằm tạo ra nguồn vốn bền vững cho doanh nghiệp thực hiện các dự án thân thiện với môi trường. Công ty đang dẫn đầu mạnh triển khai nhiều hệ thống xử lý chất thải với công suất lớn, tăng cường tỷ lệ sử dụng nước tái chế và mở rộng ứng dụng nguồn năng lượng tái tạo từ điện năng lượng mặt trời áp mái. Trong thời gian tới, Công ty tiếp tục nghiên cứu về khả năng phát hành cổ phiếu xanh, bảo đảm tuân thủ theo các quy định và mục đích sử dụng vốn. Công ty định hướng phát triển gắn với mục tiêu bền vững, đồng hành cùng môi trường xanh và thể hiện trách nhiệm đối với khách hàng và xã hội.

03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 70 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 76 Tình hình tài chính
- 80 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 82 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 84 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ TRIỂN VỌNG 2025

“ Năm 2025, nền kinh tế thế giới đã có những biến động với nhiều sự kiện chính trị đáng chú ý, tác động trực tiếp đến thương mại và dòng vốn toàn cầu. Mặc dù áp lực lạm phát đã dần hạ nhiệt tại nhiều nền kinh tế lớn, chính sách tiền tệ vẫn được duy trì theo hướng thận trọng nhằm đảm bảo ổn định vĩ mô. Cùng với đó, biến động giá năng lượng và xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu tiếp tục ảnh hưởng đến dòng vốn đầu tư và thương mại quốc tế. Tuy nhiên, xu hướng dịch chuyển sản xuất sang khu vực Đông Nam Á, đặc biệt là Việt Nam, vẫn là điểm sáng đáng chú ý.

Trong năm qua, kinh tế Việt Nam ghi nhận sự bứt phá ấn tượng với tăng trưởng GDP ước tính đạt 8,2%, đưa quy mô nền kinh tế vượt mốc 500 tỷ USD. Động lực tăng trưởng chủ yếu đến từ dòng vốn FDI tiếp tục gia tăng mạnh mẽ vào lĩnh vực chế biến, chế tạo, cùng với đó là việc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công nhằm hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông, logistics và khu công nghiệp.

Bối cảnh kinh tế năm 2025 tạo ra cả cơ hội và thách thức đan xen đối với IDICO – CONAC. ”

TRIỂN VỌNG

2025



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ VÀ TRIỂN VỌNG 2025

THUẬN LỢI

NẮM BẮT THỜI CƠ, PHÁT HUY NỘI LỰC

Sự gia tăng mạnh mẽ của dòng vốn FDI: Sự dịch chuyển dòng vốn FDI vào Việt Nam tiếp tục tạo ra nhu cầu lớn về mặt bằng sản xuất, nhà xưởng và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đặc biệt trong các ngành chế biến, chế tạo và công nghiệp hỗ trợ.

Đẩy mạnh đầu tư công và phát triển hạ tầng: Chính phủ tăng tốc giải ngân đầu tư công, phát triển hệ thống giao thông và hạ tầng kỹ thuật đã đem lại sự phát triển mạnh mẽ của logistics, mở ra tiềm năng cho các dự án bất động sản, đặc biệt là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty có nhiều cơ hội tham gia các gói thầu xây lắp, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật và công trình dân dụng.

Nền tảng tài chính vững mạnh: IDICO – CONAC duy trì tình hình tài chính ổn định, cấu trúc vốn an toàn và khả năng thanh khoản cao. Công ty có lợi thế lớn trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay với lãi suất ưu đãi từ các ngân hàng đối tác.

Nguồn nhân lực chất lượng cao: Đội ngũ cán bộ nhân viên giàu kinh nghiệm, có trình độ chuyên môn vững vàng và tinh thần trách nhiệm cao là tài sản quý giá nhất. Sự am hiểu thị trường và quy trình quản trị chuyên nghiệp giúp Công ty luôn vận hành hiệu quả và thích ứng nhanh với các thay đổi của thị trường.

KHÓ KHĂN

ÁP LỰC CHUYỂN ĐỔI XANH

Xu hướng phát triển Khu công nghiệp xanh, đô thị xanh bền vững theo tiêu chuẩn ESG đã trở thành yêu cầu tất yếu của các nhà đầu tư quốc tế. Điều này đòi hỏi Công ty phải đầu tư thêm nguồn lực và chi phí đáng kể để xanh hóa hạ tầng, xử lý chất thải và sử dụng năng lượng bền vững nhằm duy trì lợi thế cạnh tranh.

CẠNH TRANH VÀ ÁP LỰC VỀ QUỸ ĐẤT

Thị trường bất động sản khu công nghiệp có nhiều doanh nghiệp sở hữu lợi thế quỹ đất dồi dào và định hướng phát triển chuyên sâu theo từng phân khúc riêng biệt, tạo ra mức độ cạnh tranh ngày càng cao về giá thuê, chất lượng hạ tầng và chính sách thu hút nhà đầu tư cũng như khách hàng. Giá bồi thường, giải phóng mặt bằng có xu hướng biến động và gia tăng theo thị trường, làm tăng tổng mức đầu tư và ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của dự án. Đồng thời, hệ thống chính sách, quy định pháp lý liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng và môi trường thường xuyên được điều chỉnh, bổ sung nhằm siết chặt quản lý và nâng cao tiêu chuẩn phát triển bền vững.



ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC

Năm 2025, IDICO – CONAC đã đạt được nhiều kết quả ấn tượng, ghi dấu một chặng đường nỗ lực bền bỉ và quyết tâm cao của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc cùng toàn thể cán bộ, công nhân viên Công ty. Những thành quả đạt được không chỉ phản ánh sự đúng đắn trong định hướng chiến lược và công tác điều hành linh hoạt, mà còn là kết tinh của tinh thần đoàn kết, trách nhiệm và khát vọng phát triển không ngừng của tập thể IDICO – CONAC

TỔNG DOANH THU NĂM 2025

488.542 triệu đồng

ĐẠT 111% KẾ HOẠCH NĂM

LỢI NHUẬN SAU THUẾ 2025

161.482 triệu đồng

ĐẠT 107,65% KẾ HOẠCH NĂM

TỶ LỆ CỔ TỨC 2025

30%

ĐẠT 120% KẾ HOẠCH NĂM

CÁC SỰ KIỆN NỔI BẬT 2025

1

Quyết định của Chủ tịch nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Nhất và Huân chương Lao động hạng Nhì

2

Công ty nhận giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC mở rộng tại Hội nghị đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu năm 2025

3

Công ty khởi công hạng mục 45 căn biệt thự đơn lập, song lập thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phú Lý. Sự kiện đánh dấu bước tiến quan trọng trong tiến độ triển khai dự án, thể hiện quyết tâm đưa ra thị trường các sản phẩm chất lượng, hiện đại và có giá trị thẩm mỹ cao. Dự án Trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang đã được UBND tỉnh Ninh Bình phê duyệt tại Quyết định số 593/QĐ-UBND ngày 26/3/2020 và điều chỉnh theo Quyết định số 640/QĐ-UBND ngày 08/4/2020, là dự án trọng điểm góp phần hoàn thiện diện mạo đô thị Phú Lý

4

UBND TP HCM chấp thuận cho IDICO-CONAC làm chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 tại phường Phú Mỹ

5

Công ty đã đàm phán và ký kết Hợp đồng thuê lại đất tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC với Công ty TNHH JS Tech Việt Nam để triển khai dự án Nhà máy sản xuất linh kiện ô tô, xe máy và động cơ máy móc với quy mô lớn (rèn bánh răng và trục 2.000 tấn/năm; xử lý nhiệt 10.000 tấn/năm; sản xuất khuôn mẫu 10 tấn/năm)

6

Công ty ký kết Hợp đồng thuê lại đất với CTCP Dekko Miền Nam, nâng tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 – CONAC lên 100%, khẳng định sức hút và uy tín của khu công nghiệp trên thị trường

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Đơn vị tính: triệu đồng

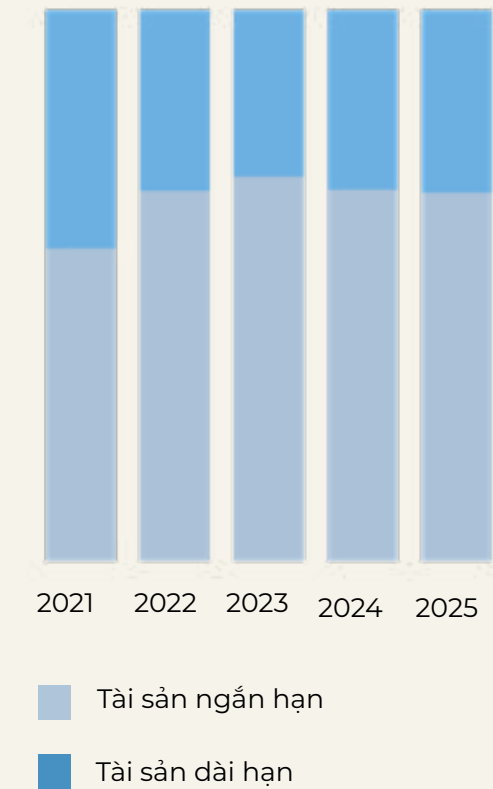
| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | TH 2025/ TH 2024 | Tỷ trọng năm 2025 | Tỷ trọng năm 2024 |
|------------------|-----------|-----------|---------------------|----------------------|----------------------|
| Tài sản ngắn hạn | 858.099 | 906.723 | 94,64% | 66,84% | 67,42% |
| Tài sản dài hạn | 425.644 | 438.196 | 97,14% | 33,16% | 32,58% |
| Tổng tài sản | 1.283.743 | 1.344.919 | 95,45% | 100% | 100% |

Tổng tài sản năm 2025 đạt 1.283.743 triệu đồng, giảm nhẹ so với mức 1.344.919 triệu đồng năm 2024, tương ứng còn 95,45%. IDICO – CONAC vẫn duy trì quy mô hoạt động ổn định.

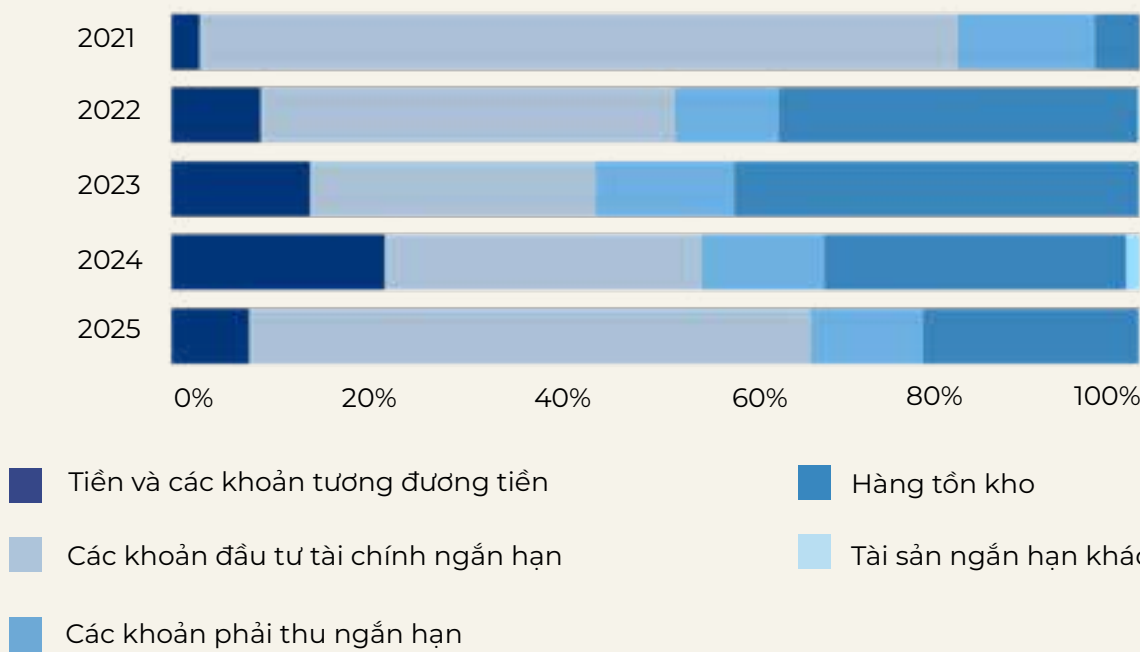
Tài sản ngắn hạn năm 2025 đạt 858.099 triệu đồng, giảm 48.624 triệu đồng so với năm 2024, chủ yếu do tiền và các khoản tương đương tiền giảm từ 199.507 triệu đồng còn 68.730 triệu đồng. Bên cạnh đó, các khoản phải thu ngắn hạn cũng giảm từ 115.302 triệu đồng xuống 100.348 triệu đồng, tương ứng giảm 14.954 triệu đồng. IDICO - CONAC đã thu hồi công nợ tốt, cải thiện vòng quay vốn và hạn chế rủi ro chiếm dụng vốn.

Tài sản dài hạn năm 2025 giảm từ 438.196 xuống còn 425.644 triệu đồng, tương ứng mức giảm 2,86%. Sự sụt giảm chủ yếu đến từ khoản mục bất động sản đầu tư khi giá trị còn lại giảm hơn 26.000 triệu đồng do trích khấu hao lũy kế theo quy định. Chi phí trả trước dài hạn giảm từ 3.268 triệu đồng xuống còn 868 triệu đồng, tương ứng giảm 2.400 triệu đồng. Công ty đã phân bổ phần lớn chi phí trả trước vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

CƠ CẤU TỔNG TÀI SẢN (2021 - 2025)



CƠ CẤU TÀI SẢN NGẮN HẠN (2021 - 2025)



| Tài sản cố định hữu hình | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Giá trị còn lại/ Nguyên giá |
|---------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 33.099.079.031 | 5.570.621.192 | 16,83% |
| Máy móc, thiết bị | 3.013.409.402 | 169.750.359 | 5,63% |
| Phương tiện vận tải | 7.078.935.914 | 2.497.561.547 | 35,28% |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 420.972.436 | 140.330.309 | 33,33% |
| Tài sản cố định khác | 1.394.404.610 | 29.437.504 | 2,11% |
| Cộng | 45.006.801.393 | 8.407.700.911 | 18,68% |

| Tài sản cố định vô hình | Nguyên giá | Giá trị còn lại | Giá trị còn lại/ Nguyên giá |
|-------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------|
| Quyền sử dụng đất | 51.268.597.454 | 51.145.491.045 | 99,76% |
| Cộng | 51.268.597.454 | 51.145.491.045 | 99,76% |

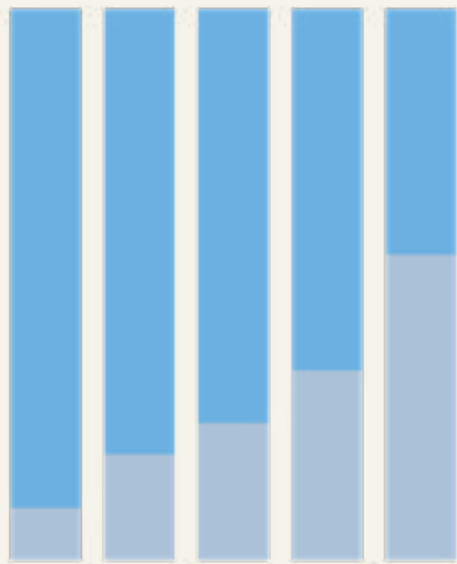
TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị tính: triệu đồng

| Chỉ tiêu | Năm 2025 | Năm 2024 | TH 2025/ TH 2024 | Tỷ trọng năm 2025 | Tỷ trọng năm 2024 |
|------------------|----------|----------|------------------|-------------------|-------------------|
| Nợ ngắn hạn | 137.238 | 321.800 | 42,65% | 18,06% | 34,44% |
| Nợ dài hạn | 622.482 | 612.672 | 101,6% | 81,94% | 65,56% |
| Tổng nợ phải trả | 759.720 | 934.472 | 81,3% | 100% | 100% |

CƠ CẤU NỢ PHẢI TRẢ (2021 - 2025)



2021 2022 2023 2024 2025

Nợ ngắn hạn
Nợ dài hạn

NỢ PHẢI TRẢ NĂM 2025

759.719 triệu đồng

GIẢM 174.752 TRIỆU ĐỒNG
SO VỚI NĂM 2024

Cơ cấu nợ dịch chuyển theo hướng tích cực

NỢ NGẮN HẠN

Nợ ngắn hạn giảm mạnh từ 321.800 triệu đồng xuống 137.238 triệu đồng, tương ứng giảm 57,35% so với năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu do khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm từ 198.341 triệu đồng xuống 45.315 triệu đồng sau khi Công ty ghi nhận doanh thu. Bên cạnh đó, phải trả ngắn hạn khác cũng giảm đáng kể từ 42.206 triệu đồng xuống còn 1.782 triệu đồng. Trong năm, Công ty phát sinh khoản vay ngắn hạn 15.329 triệu đồng sau khi đã tất toán khoảng 200 tỷ đồng nợ vay trong năm 2024.

NỢ DÀI HẠN

Nợ dài hạn tăng nhẹ từ 612.672 triệu đồng lên 622.482 triệu đồng, chủ yếu do doanh thu chưa thực hiện dài hạn tăng 9.794 triệu đồng từ các khoản nhận trước của khách hàng.



Nhìn chung, cơ cấu nợ năm 2025 được cải thiện rõ rệt khi nợ ngắn hạn giảm mạnh, góp phần giảm áp lực thanh toán và nâng cao khả năng thanh khoản. Đồng thời, nợ dài hạn duy trì ở mức ổn định và chủ yếu là doanh thu chưa thực hiện, cho thấy cơ cấu tài chính của IDICO – CONAC đang dịch chuyển theo hướng an toàn và bền vững hơn.



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ



CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua phương án phân phối lợi nhuận, chia cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện quyền 2:1 và bằng tiền với tỷ lệ 30%. Tháng 07/2025 công ty đã thực hiện xong thủ tục phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và đăng ký lưu ký bổ sung trên Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam với vốn điều lệ 305.999.230.000 đồng.



CÔNG TÁC PHÁP CHẾ

- Công ty tiếp tục theo dõi, tham gia các phiên làm việc và phiên tòa liên quan đến vụ kiện của bà Mai, đảm bảo bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty theo quy định pháp luật.
- Chủ động xử lý các vấn đề pháp lý phát sinh; tư vấn, tham mưu kịp thời cho Ban lãnh đạo nhằm hạn chế rủi ro và đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh tuân thủ quy định hiện hành.



VỀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC, LAO ĐỘNG, TIỀN LƯƠNG, CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

Tổng số CBCNV của công ty tính đến ngày 31/12/2025 là: 90 người, trong đó nữ: 36 người. Trong năm 2025, IDICO – CONAC đã thực hiện đầy đủ, kịp thời các công tác lương, thưởng, BHXH và chế độ chính sách đối với người lao động như: thanh toán đúng hạn tiền lương, không nợ bảo hiểm của người lao động; tổ chức khám sức khỏe định kỳ; các chương trình thể thao, giải trí, văn nghệ, du lịch được tổ chức đầy đủ; đảm bảo an toàn – vệ sinh lao động, PCCC.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu | TH 2025 | KH 2026 | % KH 2026/TH 2025 |
|-----|---------------------------|---------|---------|-------------------|
| 1 | Tổng doanh thu | 488.542 | 160.000 | 33% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 202.897 | 26.500 | 13% |
| 3 | Giá trị đầu tư phát triển | 27.980 | 805.000 | 2.877% |
| 4 | Cổ tức | 30% | 25% | 83% |

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Không có

1.

Hoàn thành các chỉ tiêu SXKD năm 2026;
2.

KCN Mỹ Xuân B1-CONAC: Rà soát quy hoạch các khu đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất;
3.

KCN Mỹ Xuân B1 – CONAC mở rộng: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng cơ bản và xúc tiến đầu tư phân diện tích giai đoạn 1; Thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích giai đoạn 1;
4.

Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1: Hoàn thành các thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng cơ bản và triển khai thi công giai đoạn 1 các hạng mục: Hạ tầng Kỹ thuật; Nhà liên kề, nhà mẫu; Chung cư OCC-1; Triển khai công tác bán hàng.
5.

Dự án Bắc Châu Giang: Thực hiện công tác bán nhà hình thành trong tương lai đối với các sản phẩm biệt thự song lập và đơn lập; Hoàn thành việc thi tuyển kiến trúc, điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép xây dựng khối nhà chung cư cao tầng.
6.

Dự án Conac Plaza: Hoàn thành điều chỉnh quy hoạch cục bộ phân khu 1/2000 khu đô thị Nam Vũng Tàu, đảm bảo bổ sung chỉ tiêu về dân số của dự án.
7.

Dự án khách sạn Long Hải: Nghiên cứu đầu tư mô hình du lịch lão nhằm khai thác hiệu quả tài sản, tạo nguồn thu ổn định, dài hạn cho Công ty.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG

“Với đặc thù hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng bất động sản và bất động sản khu công nghiệp, IDICO – CONAC nhận thức rõ vai trò, trách nhiệm của Công ty về bảo vệ môi trường. Chính vì thế, công ty không ngừng quan tâm và đưa ra các biện pháp nhằm giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường, chủ động xây dựng hệ sinh thái tự nhiên bền vững cùng với sự phát triển của công ty.”

CHUYỂN ĐỔI SỬ DỤNG NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO

IDICO – CONAC đã từng nghiên cứu sử dụng các nguồn năng lượng tái tạo, góp phần giảm lượng khí CO2 thải ra môi trường. Công ty xây dựng mới hệ thống xử lý chất thải với công suất cao đảm bảo chất lượng xử lý trước khi thải ra môi trường tự nhiên cũng như tăng tỷ lệ nước sạch tái sử dụng. Dự án khu công nghiệp mới của công ty được xây dựng cung cấp tiện ích khép kín, gia tăng hiệu quả sử dụng nguồn năng lượng điện tái tạo và hệ thống nước sạch tái chế.



ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ KỸ THUẬT VÀO QUY TRÌNH HOẠT ĐỘNG

Hoạt động xây lắp hạ tầng và vận hành khu công nghiệp được ứng dụng các công nghệ mới, không chỉ giúp giảm các tác động tiêu cực đến môi trường tự nhiên mà còn tăng năng suất lao động, đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án.

XÂY DỰNG HỆ SINH THÁI KHU ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP XANH

Công ty chú trọng xây dựng và bảo vệ môi trường tự nhiên xung quanh. IDICO – CONAC duy trì trồng tu mỹ quan, trồng thêm cây xanh định kỳ. Công ty xây dựng hệ thống chừa và phân loại rác tại các trạm nội khu, bảo đảm chất thải được quản lý đúng quy định và giảm thiểu tác động đến môi trường.



BÁO CÁO LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Đối với IDICO – CONAC, con người là chìa khóa mở ra những thành công, là nền tảng cốt lõi quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Đội ngũ nhân sự chính là yếu tố quan trọng giúp công ty trở nên vững mạnh, không ngừng đổi mới và nâng cao năng lực cạnh tranh. Công ty luôn tạo mọi điều kiện cho nhân viên phát triển tiềm năng, đồng hành cùng sự phát triển dài hạn của doanh nghiệp.

XÂY DỰNG MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC

Công ty đầu tư các thiết bị đảm bảo an toàn lao động, trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ cho từng vị trí làm việc. Đồng thời, công ty thường xuyên kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị, tổ chức huấn luyện an toàn định kỳ nhằm nâng cao nhận thức và kỹ năng phòng ngừa rủi ro. Những nỗ lực này góp phần xây dựng môi trường làm việc an toàn, giảm thiểu tai nạn lao động và đảm bảo an toàn cho nhân viên.

CHÍNH SÁCH LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI

Công ty chú trọng đến giá trị nhận được của nhân viên sau quá trình làm việc tận tụy và tâm huyết. Chính sách lương, thưởng được đánh giá và điều chỉnh qua hàng năm, bảo đảm nhân viên nhận được thù lao đầy đủ và xứng đáng. Công ty thực hiện phong trào thi đua, khuyến khích người lao động phát huy năng lực làm việc, khen thưởng kịp thời cho những sự nỗ lực và cố gắng.

SỰ PHÁT TRIỂN CỦA NHÂN SỰ

Đối với IDICO – CONAC, sự phát triển của nhân viên chính là mối quan tâm hàng đầu. Công ty tổ chức các buổi đào tạo nội bộ, cập nhật kiến thức chuyên môn cho đội ngũ nhân viên, tạo điều kiện để nhân viên có cơ hội tiếp xúc với các kiến thức, công nghệ mới. Công ty mong muốn đào tạo đội ngũ nhân sự giỏi về kỹ năng, trách nhiệm và gắn bó lâu dài.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

IDICO – CONAC xem trách nhiệm đối với cộng đồng địa phương đi cùng với sự phát triển của doanh nghiệp. Do đó, hoạt động kinh doanh của công ty không chỉ tập trung về lợi ích kinh tế mà còn chú trọng đến việc tạo ra những giá trị bền vững cho cộng đồng, người dân.

Công ty tạo ra việc làm ổn định cho người lao động tại các địa phương, góp phần nâng cao thu nhập, đóng góp tích cực vào phát triển nguồn nhân lực địa phương, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, xã hội.



Các dự án kinh doanh tập trung vào phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm, nâng cao năng lực vận tải và phát triển kinh tế liên vùng. Ngoài ra, công ty thực hiện dự án nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp, cải thiện chất lượng cuộc sống và đồng hành phát triển bền vững cùng địa phương.

IDICO – CONAC đồng hành cùng địa phương trong các chương trình duy tu, sửa chữa cơ sở hạ tầng, tổ chức nhiều hoạt động từ thiện, chăm lo cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, học sinh, sinh viên hiếu học, trẻ em mồ côi, người già neo đơn. Trong năm 2025, chúng kiến nhiều ảnh hưởng thương tâm của thiên tai, bão lũ gây ra, công ty cũng chung tay hỗ trợ khắc phục hậu quả cùng người dân vùng lý vượt qua khó khăn. Công ty xem trách nhiệm cộng đồng là một phần trong sứ mệnh phát triển bền vững.

04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 90 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động của Công ty
- 94 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám đốc Công ty
- 96 Kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

TỔNG QUAN CHUNG

Trong bối cảnh năm 2025 nền kinh tế toàn cầu gặp nhiều khó khăn và biến động cũng như thiên tai và bão lũ liên tiếp xảy ra gây ra nhiều khó khăn, ảnh hưởng trực tiếp đến kinh tế - xã hội. Đứng trước một năm biến động không ngừng, ĐHĐCĐ IDICO – CONAC nhất trí thông qua các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025 phù hợp tình hình kinh tế chung. Nhờ vào sự quyết tâm của ban lãnh đạo cũng như những nỗ lực không ngừng của tập thể CBCNV, IDICO – CONAC đã hoàn thành xuất sắc kế hoạch kinh doanh đề ra, đạt được những thành tựu đáng tự hào:

- **Tổng doanh thu:** 488.542 triệu đồng, đạt 111% KH năm 2025
- **Lợi nhuận sau thuế:** 161.482 triệu đồng, đạt 107,65% KH năm 2025
- **Cổ tức:** 30%, đạt 120% kế hoạch năm 2025

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31/12/2025 Công ty đầu tư tài chính ra ngoài doanh nghiệp với số tiền 190,676 tỷ đồng, trong đó:

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO (IDICO-IDI) là 10,676 tỷ đồng, tương đương 4,28% vốn điều lệ IDICO-IDI;
- Đầu tư trái phiếu Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng An Hoà và trái phiếu Công ty cổ phần Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa với tổng giá trị đầu tư 180 tỷ đồng, lãi suất từ 9% - 11%/năm;

Với mục tiêu tối đa hoá hiệu quả sử dụng vốn, trong năm ban điều hành đã cân đối phân bổ nguồn vốn từ tiền gửi ngân hàng sang đầu tư trái phiếu với mục tiêu lãi suất cao hơn từ 3%-5%/năm lãi tiền gửi. Do đó lợi nhuận từ hoạt động tài chính ghi nhận tăng trưởng so với kế hoạch đề ra.

CÔNG TÁC TỔ CHỨC, NHÂN SỰ

Thực hiện đầy đủ kịp thời công tác lao động, tổ chức, tiền lương và chế độ chính sách đối với người lao động theo luật định và Thỏa ước lao động tập thể như: Kien toan to chuc nhan su cac phong ban; Dam bao an ninh trât tự, an toan va cham lo doi song CBCNV trong cac dip Lễ; công tác an toàn - vệ sinh lao động - PCCC - môi trường làm việc được bảo đảm.

TUÂN THỦ QUẢN TRỊ CÔNG TY

HĐQT, Ban Giám đốc đã tuân thủ các quy định về quản trị công ty đối với công ty đại chúng quy mô lớn như:

- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông đúng trình tự, thủ tục và thời hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty; đảm bảo quyền tham dự, thảo luận và biểu quyết của cổ đông.
- Tổ chức các phiên họp Hội đồng Quản trị, họp giao ban định kỳ theo kế hoạch; ban hành các nghị quyết, quyết định kịp thời phục vụ công tác điều hành; đồng thời thực hiện đầy đủ các quy định liên quan đến lao động, chính sách tiền lương, thưởng và chế độ cho người lao động.
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin, đảm bảo tính đầy đủ, chính xác và kịp thời đối với cơ quan quản lý nhà nước, cổ đông và nhà đầu tư theo quy định hiện hành. Trang thông tin điện tử của Công ty được cập nhật đầy đủ thông tin.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

ĐỐI VỚI NHÀ NƯỚC

- Công ty đảm bảo tuân thủ nghiêm túc các chủ trương, chính sách và quy định pháp luật của Nhà nước trong toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh thuộc các lĩnh vực ngành nghề của Công ty. Đồng thời, Công ty thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước theo quy định;
- Thực hiện công bố thông tin minh bạch, đầy đủ và đúng thời hạn theo yêu cầu của pháp luật, đảm bảo tính công khai và trách nhiệm giải trình trong hoạt động doanh nghiệp

ĐỐI VỚI CỔ ĐÔNG

- IDICO – CONAC luôn đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, không ngừng gia tăng giá trị doanh nghiệp, thực hiện chi trả cổ tức đầy đủ;
- Tạo điều kiện thuận lợi để cổ đông và nhà đầu tư tiếp cận thông tin, tham dự Đại hội đồng cổ đông, tham gia thảo luận, đóng góp ý kiến và thực hiện quyền biểu quyết theo quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

ĐỐI VỚI CBCNV

- Chính sách tiền lương, thưởng và phúc lợi được thực hiện đầy đủ, kịp thời, đảm bảo quyền lợi chính đáng của người lao động; đồng thời chú trọng xây dựng đội ngũ nhân sự toàn diện, gắn bó và đồng hành cùng sự phát triển bền vững của Công ty;
- Quy trình tuyển dụng được triển khai công khai, minh bạch và công bằng, lựa chọn ứng viên dựa trên năng lực chuyên môn, phẩm chất đạo đức và mức độ phù hợp với văn hóa doanh nghiệp;
- Tổ chức định kỳ các chương trình đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn và kỹ năng cho cán bộ, nhân viên trong các lĩnh vực hoạt động kinh doanh cũng như ứng dụng công nghệ mới vào quá trình thi công và tư sửa, cải tạo dự án;
- Chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp và an toàn. IDICO - CONAC đảm bảo các quy định về an toàn lao động thông qua tổ chức tập huấn xử lý tình huống tai nạn lao động và diễn tập phòng cháy chữa cháy định kỳ hằng năm.

ĐỐI VỚI NHÀ THẦU, NHÀ CUNG CẤP

- Thực hiện đầy đủ, nghiêm túc các quy định của Nhà nước về quy trình mời thầu, thẩm định hồ sơ dự thầu và lựa chọn nhà thầu, đảm bảo tính công khai, minh bạch, cạnh tranh và hiệu quả kinh tế trong công tác đấu thầu;
- Lựa chọn nhà thầu uy tín, cam kết chất lượng, nhà cung cấp nguyên vật liệu có nguồn gốc, xuất xứ rõ ràng. Ưu tiên sử dụng vật liệu xanh, thân thiện với môi trường, hướng đến phát triển bền vững và giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường trong quá trình thi công và vận hành dự án.

ĐỐI VỚI KHÁCH HÀNG, ĐỐI TÁC

- Xây dựng và duy trì mối quan hệ hợp tác chiến lược bền vững với các đối tác trên cơ sở minh bạch, uy tín và cùng phát triển lâu dài và nâng cao giá trị hợp tác;
- Đem đến cho khách hàng những sản phẩm, chất lượng dịch vụ chính chu và vượt trội, duy trì hợp tác lâu dài dựa trên sự tin cậy. Công ty lắng nghe nhu cầu của khách hàng, cải tiến quy trình hoạt động nhằm đem lại giá trị và trải nghiệm tốt nhất.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

“

Trong năm 2025, với những khó khăn và biến động của kinh tế - xã hội cùng nhiều thay đổi trong quy định, pháp luật ngành bất động sản, Ban Giám đốc và bộ phận quản lý trực thuộc công ty đã nỗ lực và hoàn thành xuất sắc các nhiệm vụ, kế hoạch kinh doanh được thông qua bởi ĐHĐCĐ năm 2025. HĐQT thường xuyên kiểm tra giám sát các hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh của Ban Giám đốc và chủ đạo thông qua các cuộc họp HĐQT. Qua đó, HĐQT đánh giá cao những nỗ lực, cống hiến không ngừng cùng những giải pháp nhanh chóng, kịp thời của Ban Giám đốc. Đồng thời, Ban Giám đốc cũng tuân thủ nghiêm chỉnh các quy chế, quy định trong hoạt động điều hành, phân cấp quản trị theo Điều lệ, Quy chế quản trị, các Quy chế nội bộ của IDICO - CONAC cũng như các Quyết định của HĐQT.

”

CỤ THỂ TRONG NĂM 2025, HĐQT TRỰC TIẾP CHỈ ĐẠO BAN GIÁM ĐỐC THỰC HIỆN MỘT SỐ NỘI DUNG CHÍNH SAU:

Chủ động quản trị tài chính và kiểm soát rủi ro nhằm đảm bảo nền tảng tài chính ổn định và bền vững: Lập kế hoạch tài chính và chuẩn bị nguồn vốn phục vụ các dự án đang và sẽ triển khai, đảm bảo cân đối dòng tiền, kiểm soát rủi ro tài chính và đáp ứng tiến độ thực hiện dự án theo kế hoạch đã được phê duyệt;

Đảm bảo công tác công bố thông tin được thực hiện đầy đủ, minh bạch và kịp thời theo quy định của pháp luật;

Nâng cao hiệu quả đầu tư và thực hiện dự án: Tăng cường công tác giám sát, kiểm soát tiến độ, chi phí và chất lượng thi công đối với các dự án đang thực hiện; đồng thời thực hiện đánh giá hiệu quả đầu tư một cách toàn diện;

Xây dựng chiến lược quảng bá thương hiệu và hình ảnh Công ty, đẩy mạnh công tác marketing và phát triển thị trường nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh;

Chú trọng công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, tổ chức các chương trình đào tạo thường niên nhằm nâng cao trình độ chuyên môn, kỹ năng quản lý và năng lực thực thi của đội ngũ cán bộ, công nhân viên, đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới;

Tăng cường công tác an toàn lao động và tuân thủ pháp luật, phổ biến, tuyên truyền các quy định nội bộ và quy định pháp luật liên quan đến bảo hộ lao động đến toàn thể cán bộ quản lý và người lao động;

Thực hiện công tác phát triển bền vững và trách nhiệm xã hội thông qua các biện pháp bảo vệ môi trường, xử lý nước thải, tăng cường các hoạt động an sinh xã hội, gắn kết với cộng đồng địa phương.

CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm 2026 được kỳ vọng có nhiều chuyển biến tích cực, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Hội đồng quản trị xác định đây là năm củng cố nội lực và tạo đà cho giai đoạn phát triển tiếp theo, hướng tới mục tiêu trở thành doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư xây lắp và phát triển, cho thuê bất động sản khu công nghiệp.

- Hoàn thành các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh năm 2026
- KCN Mỹ Xuân B1-CONAC mở rộng: Hoàn thành các thủ tục về đất đai, đầu tư xây dựng cơ bản và xúc tiến đầu tư trên phần diện tích giai đoạn 1; Thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích giai đoạn 1;
- Dự án Bắc Châu Giang: Thực hiện công tác bán nhà hình thành trong tương lai đối với các sản phẩm biệt thự song lập và đơn lập; Hoàn thành việc thi tuyển kiến trúc, điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi và xin cấp phép xây dựng khối nhà cao tầng
- Dự án khách sạn Long Hải: Nghiên cứu đầu tư mô hình dưỡng lão nhằm khai thác hiệu quả tài sản, tạo nguồn thu ổn định, dài hạn cho Công ty
- Dự án KCN Mỹ Xuân B1-CONAC: Rà soát quy hoạch các khu đất, điều chỉnh mục đích sử dụng đất nhằm gia tăng hiệu quả sử dụng đất;
- Dự án Nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1: Hoàn thành các thủ tục đất đai, thủ tục xây dựng cơ bản và triển khai thi công giai đoạn 1 các hạng mục: Hạ tầng kỹ thuật; Nhà liên kế, nhà mẫu; Chung cư OCC-1; Triển khai công tác bán hàng



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

100 Hội đồng quản trị

110 Ban Kiểm soát

112 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích
của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và
Ban Kiểm soát



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

(Tính tại ngày 16/03/2026)

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu (CP) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Ghi chú |
|-----|----------------------|--|-------------------------|------------------|--------------------------|
| 1 | Ông Đặng Chính Trung | Chủ tịch HĐQT | 0 | 0% | |
| 2 | Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT/Giám đốc | 87.240 | 0,29% | |
| 3 | Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc | 8.600 | 0,03% | |
| 4 | Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT/Phó Giám đốc/Người uỷ quyền CBTT/ Người phụ trách quản trị | 656.000 | 2,14% | |
| 5 | Ông Nguyễn Vũ Hùng | Thành viên không điều hành | 0 | 0% | Bổ nhiệm từ 26/09/2025 |
| 6 | Ông Võ Tấn Dũng | Thành viên không điều hành | 0 | 0% | Miễn nhiệm từ 26/09/2025 |



ÔNG ĐẶNG CHÍNH TRUNG - CHỦ TỊCH HĐQT

| | | | |
|-----------|--------------|---------------------|---------------------------------|
| Nơi sinh | : Nghệ An | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 10/11/1959 | Trình độ chuyên môn | : Kỹ sư chuyên ngành Hàng không |

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia.

Chủ tịch HĐQT CTCP Thủy điện Đắk r'tih.

Chủ tịch HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO.

Ủy viên HĐQT Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt.

Ủy viên HĐQT Công ty TNHH Kinh doanh nhà và cho thuê nhà Tân Bách Việt.

Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Tổng Công ty IDICO – CTCP.

Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO.

Chủ tịch HĐQT CTCP IDICO Tiền Giang.

Chủ tịch CTCP IDICO Vinh Quang

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Không có

ÔNG PHẠM NGỌC DŨNG - THÀNH VIÊN HĐQT

| | | | |
|-----------|--------------|---------------------|-------------------|
| Nơi sinh | : Hải Dương | Quốc tịch | : Việt Nam |
| Ngày sinh | : 25/04/1964 | Trình độ chuyên môn | : Cử nhân kinh tế |

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Sở hữu cá nhân: 8.600 cổ phần, tương đương 0,03% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Không có

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ÔNG LÊ THANH TÙNG – THÀNH VIÊN HĐQT
ÔNG VŨ ANH TUẤN – THÀNH VIÊN HĐQT

ĐÃ NÊU TRONG MỤC
BAN ĐIỀU HÀNH

ÔNG NGUYỄN VŨ HÙNG - THÀNH VIÊN HĐQT KHÔNG ĐIỀU HÀNH

| | |
|---------------------|---------------------|
| Nơi sinh | : Tp. Hồ Chí Minh |
| Ngày sinh | : 30/7/1981 |
| Quốc tịch | : Việt Nam |
| Trình độ chuyên môn | : Thạc sĩ Kiến Trúc |

Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác

Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay

Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm hiện nay của những người có liên quan

Không có

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT công ty không thành lập các tiểu ban trực thuộc. Các thành viên HĐQT thực hiện nhiệm vụ của mình theo sự phân công của HĐQT

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM

HĐQT đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty. HĐQT tham gia đầy đủ các cuộc họp trong năm, thể hiện tinh thần trách nhiệm và sự nghiêm túc trong công tác quản trị. HĐQT tham gia giám sát và giải quyết những vấn đề thuộc thẩm quyền của HĐQT.

CÁC CUỘC HỌP CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp (%) | Lý do |
|-----|----------------------|------------------------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------------|
| 1 | Ông Đặng Chính Trung | Chủ tịch HĐQT | 4//4 | 100% | |
| 2 | Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT/ Giám đốc | 4//4 | 100% | |
| 3 | Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT/ Giám đốc | 4//4 | 100% | |
| 4 | Ông Võ Tấn Dũng | Thành viên HĐQT không điều hành | 2/4 | 100% | Miễn nhiệm từ 26/09/2025 |
| 5 | Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT/ Phó Giám đốc | 4//4 | 100% | |
| 6 | Ông Nguyễn Vũ Hùng | Thành viên HĐQT không điều hành | 2/4 | 100% | Bổ nhiệm từ 26/09/2025 |

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CUỘC HỌP

Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 phiên họp trực tiếp. Nội dung cụ thể các phiên họp và Nghị quyết được ban hành tương ứng như sau:

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|--|---------------------|
| 1 | 01/NQ-CT | 03/03/2025 | Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 | 100% |
| 2 | 02/NQ-CT | 01/03/2025 | Nghị quyết về việc Kiểm điểm công tác SXKD Quý I/20254 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý II/2025 | 100% |

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CUỘC HỌP

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|--|---------------------|
| 3 | 04/NQ-CT | 23/04/2025 | Nghị quyết về việc chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2024 | 100% |
| 4 | 05/NQ-CT | 12/05/2025 | Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 | 100% |
| 5 | 06/NQ-CT | 30/06/2025 | Nghị quyết về việc Kiểm điểm công tác SXKD Quý II/2025 ⁴ và Kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý III/2025 | 100% |
| 6 | 07/NQ-CT | 05/8/2025 | Nghị quyết về việc tổ chức Đại hội cô đồng bất thường năm 2025 | 100% |
| 7 | 08/NQ-CT | 12/8/2025 | Nghị quyết về việc phê duyệt hạn mức tín dụng năm 2025 | 100% |
| 8 | 09/NQ-CT | 10/9/2025 | Nghị quyết về việc rút bớt tài sản bảo đảm trái phiếu AHCC ⁵ 2426001 của Công ty cổ phần kiểm định xây dựng An Hòa | 100% |
| 9 | 10/NQ-CT | 19/09/2025 | Nghị quyết về việc tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền | 100% |
| 10 | 12/NQ-CT | 03/10/2025 | Nghị quyết về việc kiểm điểm công tác Quý III/2025, 9 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch sản xuất kinh doanh Quý IV/2025 | 100% |
| 11 | 35/QĐ-CT | 14/02/2025 | Quyết định về việc phê duyệt thiết kế và dự toán hạng mục gia cố mái mương thoát nước trong KCN mỹ Xuân B1-CONAC, TX-Phú Mỹ, T. Bà Rịa - Vũng Tàu | 100% |
| 12 | 36/QĐ-CT | 14/02/2025 | Quyết định về việc phê duyệt bản vẽ thiết kế thi công và dự toán hạng mục sửa chữa lớn khách sạn Thùy Dương và nhà hàng | 100% |
| 13 | 37/QĐ-CT | 17/02/2025 | Quyết định về việc phê duyệt Tổng mức đầu tư Giai đoạn 2 dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý | 100% |

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|---|---------------------|
| 14 | 42/QĐ-CT | 19/02/2025 | Quyết định về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế trung tâm thương mại, chung cư cao tầng, phường Lam Hạ - Thành phố Phủ Lý - Tỉnh Hà Nam | 100% |
| 15 | 47/QĐ-CT | 25/02/2025 | Quyết định về lựa chọn dây truyền công nghệ hạng mục Tạm xử lý nước thải KCN Mỹ Xuân B1-CONAC mở rộng | 100% |
| 16 | 63/QĐ-CT | 14/03/2025 | Quyết định Phê duyệt Quỹ tiền lương, thù lao thực hiện năm 2024 và kế hoạch Quỹ tiền lương, thù lao năm 2025 | 100% |
| 17 | 67/QĐ-CT | 20/03/2025 | Quyết định phê duyệt Quyết toán chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng năm 2024 và dự toán chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng năm 2025 của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO | 100% |
| 18 | 77/QĐ-CT | 27/03/2025 | Quyết định bổ nhiệm cán bộ Bà Lâm Thị Phương Trang - Thạc sỹ quản trị kinh doanh, Cử nhân Luật, Trưởng phòng Đầu tư, giữ chức Phó Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO, thời hạn 5 năm kể từ ngày 01/4/2025 | 100% |
| 19 | 78/QĐ-CT | 31/03/2025 | Quyết định miễn nhiệm chức vụ Thư ký Hội đồng quản trị Công ty Ông Trần Thanh Lâm kể từ ngày 01/4/2025 | 100% |
| 20 | 79/QĐ-CT | 31/03/2025 | Quyết định bổ nhiệm chức vụ Thư ký Hội đồng quản trị Công ty Ông Trần Thanh Kiều - Giữ chức vụ: Thư ký Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO, kể từ ngày 01/4/2025 | 100% |
| 21 | 89/QĐ-CT | 10/04/2025 | Quyết định về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO - Xí nghiệp Xây dựng và dịch vụ IDICO-CONAC | 100% |
| 22 | 109/QĐ-CT | 22/04/2025 | Quyết định về việc phê duyệt dự toán hạng mục sửa chữa 08 phòng tầng trệt khối khách sạn Thùy Dương | 100% |
| 23 | 115/QĐ-CT | 28/04/2025 | Quyết định chi Quỹ lương thưởng Ban quản lý điều hành năm 2024 | 100% |

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CUỘC HỌP

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|---|---------------------|
| 24 | 127/QĐ-CT | 12/05/2025 | Quyết định bổ nhiệm lại Ông Vũ Anh Tuấn - Cử nhân kinh tế, Thành viên Hội đồng quản trị, giữ chức vụ: Phó Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO, thời hạn 5 năm, kể từ ngày 05/6/2025 | 100% |
| 25 | 159/QĐ-CT | 09/06/2025 | Quyết định về việc phê duyệt giá gói thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu các gói thầu tư vấn Giai đoạn chuẩn bị đầu tư Dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 26 | 164/QĐ-CT | 19/06/2025 | Quyết định về việc lựa chọn đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 | 100% |
| 27 | 169/QĐ-CT | 27/06/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, gói thầu khảo sát địa chất của dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 28 | 170/QĐ-CT | 27/06/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, gói thầu khảo tư vấn lập thiết kế sơ bộ: Quy hoạch chi tiết 1/500, lập báo cáo NCKT; TKBVTC và tổng dự toán hạng mục HTKT và cảnh quan, Khu liên kế và Khu mẫu giáo, Khu TDTT và Bãi đậu xe của dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 29 | 171/QĐ-CT | 27/06/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu, gói thầu khảo tư vấn lập thiết kế sơ bộ: Quy hoạch chi tiết 1/500, lập báo cáo NCKT; TKBVTC và tổng dự toán (OCC1) hạng mục Chung cư dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 30 | 173/QĐ-CT | 30/06/2025 | Quyết định về việc thành lập Tổ chuyên gia tư vấn và đánh giá thiết kế hệ thống Trạm xử lý nước thải dự án KCN mỹ Xuân B1- CONAC mở rộng | 100% |
| 31 | 177/QĐ-CT | 04/7/2025 | Quyết định về việc phê duyệt giá gói thầu và kế hoạch lựa chọn nhà thầu gói thầu duy tu, thay thế sửa chữa lớn máy móc, thiết bị dây chuyền xử lý và trạm quan trắc; bổ sung hệ thống chống sét lan truyền cho toàn bộ hệ thống. | 100% |

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|---|---------------------|
| 32 | 178/QĐ-CT | 05/7/2025 | Quyết định về việc phê duyệt dự toán xây dựng hạng mục xây dựng văn phòng làm việc tạm của Ban quản lý dự án KCN Mỹ Xuân B | 100% |
| 33 | 179/QĐ-CT | 07/7/2025 | Quyết định về việc sáp nhập phòng Đầu tư vào Ban quản lý dự án Đầu tư xây dựng công trình | 100% |
| 34 | 184/QĐ-CT | 09/7/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa trọn nhà thầu gói thầu lập báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM) thuộc dự án KCN Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 35 | 194/QĐ-CT | 21/7/2025 | Quyết định về việc nghỉ hưu để hưởng chế độ bảo hiểm xã hội Ông Phạm Ngọc Dũng | 100% |
| 36 | 206/QĐ- CT | 16/8/2025 | Quyết định về việc phê duyệt giá gói thầu, kế hoạch và kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn lập đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 của DA KCN Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 37 | 210/QĐ- CT | 23/8/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu góp thầu lập và trình duyệt Giấy phép môi trường dự án KCN Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 38 | 220/QĐ-CT | 11/9/2025 | Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi (lần 2) DA Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý | 100% |
| 39 | 225/QĐ-CT | 22/9/2025 | Quyết định về việc phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán hạng mục 45 căn biệt thự (đơn lập và song lập) thuộc khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý | 100% |
| 40 | 239/QĐ-CT | 21/10/2025 | Quyết định phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn thiết kế PCCC và trình duyệt PCCC DA khu nhà ở xã hội Mỹ xuân B | 100% |

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CUỘC HỌP

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông qua (%) |
|-----|---------------|------------|--|---------------------|
| 41 | 240/QĐ-CT | 22/10/2025 | Quyết định về việc phê duyệt dự toán thi công và giao nhiệm vụ thi công hạng mục 45 căn biệt thự đơn lập và song lập – phân việc IDICO-CONAC thuộc DA ĐTXD khu trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thuộc khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý | 100% |
| 42 | 243/QĐ-CT | 27/10/2025 | Quyết định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu Tư vấn giám sát thi công xây dựng hạng mục 45 căn biệt thự (phần việc CONAC gồm 28 căn) thuộc DA ĐTXD khu trung tâm thương mại kết hợp nhà ở thuộc khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý | 100% |
| 43 | 247/QĐ-CT | 30/10/2025 | Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi thuộc DA ĐTXD, kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Mỹ Xuân B1 | 100% |
| 44 | 266/QĐ-CT | 04/12/2025 | Quyết định về việc phê duyệt giá gói thầu, kế hoạch và kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn thiết kế PCCC và trình duyệt PCCC thuộc DA KCN Mỹ Xuân B1- CONAC mở rộng | 100% |
| 45 | 272/QĐ- CT | 15/12/2025 | Quyết định về việc phê duyệt dự toán hạng mục duy tu, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật KCN Mỹ Xuân B1-CONAC | 100% |
| 46 | 283/QĐ-CT | 29/12/2025 | Quyết định về việc phê duyệt thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư hạng mục hạ tầng kỹ thuật thuộc DA KCN Mỹ Xuân B1 (Conac Garden) | 100% |

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM 2025

| STT | Thành viên HĐQT | Chức vụ | Ngày miễn/bổ nhiệm |
|-----|--------------------|----------------------------|--------------------------|
| 1 | Ông Võ Tấn Dũng | Thành viên không điều hành | Miễn nhiệm từ 26/09/2025 |
| 2 | Ông Nguyễn Vũ Hùng | Thành viên không điều hành | Bổ nhiệm từ 26/09/2025 |

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Hiện tại, Công ty không thuộc trường hợp bắt buộc phải có thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Vì vậy, trong cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty không có yếu tố độc lập.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Không có



BAN KIỂM SOÁT

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số lượng CP sở hữu (CP) | Tỷ lệ sở hữu (%) |
|-----|---------------------|----------------------|-------------------------|------------------|
| 1 | Bà Trần Ngọc Sang | Trưởng Ban kiểm soát | 0 | 0% |
| 2 | Ông Nguyễn Văn Thấu | Kiểm soát viên | 6.120 | 0,02% |
| 3 | Ông Mai Quốc Chính | Kiểm soát viên | 0 | 0% |

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM: Không có

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Trong năm 2025, Ban kiểm soát đã thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ theo quy định pháp luật và Điều lệ công ty. Ban kiểm soát đã tham gia đầy đủ các cuộc họp HĐQT trong năm, phối hợp với HĐQT kiểm tra việc tuân thủ, chấp hành quy định theo quy định pháp luật và điều lệ công ty. Ban kiểm soát đánh giá hiệu quả quản lý, hoạt động của công ty thông qua báo cáo tài chính, báo cáo định kỳ. HĐQT, Ban kiểm soát, Ban điều hành và các cán bộ quản lý có mối quan hệ chặt chẽ trong công tác điều hành, quản lý hoạt động sản xuất kinh doanh.

CÁC CUỘC HỌP CỦA BAN KIỂM SOÁT TRONG NĂM 2025

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Thành viên | Chức vụ | Số buổi họp HĐQT tham dự | Tỷ lệ tham dự họp (%) |
|-----|---------------------|----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1 | Bà Trần Ngọc Sang | Trưởng Ban kiểm soát | 4/4 | 100% |
| 2 | Ông Nguyễn Văn Thấu | Kiểm soát viên | 4/4 | 100% |
| 3 | Ông Mai Quốc Chính | Kiểm soát viên | 4/4 | 100% |



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BKS

LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

(Đơn vị tính: Đồng)

| STT | Họ và tên | Chức danh | Năm 2025 | Năm 2024 |
|----------------------------|--|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| I Hội đồng quản trị | | | | |
| 1 | Ông Đặng Chính Trung | Chủ tịch HĐQT | 573.000.000 | 525.000.000 |
| 2 | Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT | 134.000.000 | 110.000.000 |
| 3 | Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT | 284.000.000 | 110.000.000 |
| 4 | Ông Võ Tấn Dũng (Miễn nhiệm 26/09/2025) | Thành viên HĐQT không điều hành | 130.000.000 | 187.000.000 |
| 5 | Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT | 119.000.000 | 110.000.000 |
| 6 | Ông Nguyễn Vũ Hùng (Bổ nhiệm ngày 26/09/2025) | Thành viên HĐQT | 26.500.000 | - |
| Tổng cộng | | | 1.266.500.000 | 1.042.000.000 |
| II Ban kiểm soát | | | | |
| 1 | Ông Nguyễn Đức Tiến | Nguyên trưởng ban | | 64.000.000 |
| 2 | Bà Trần Ngọc Sang | Trưởng Ban kiểm soát | 136.500.000 | 78.000.000 |
| 3 | Ông Nguyễn Văn Thấu | Kiểm soát viên | 55.000.000 | 92.500.000 |
| 4 | Ông Mai Quốc Chinh | Kiểm soát viên | 85.000.000 | 66.000.000 |
| Tổng cộng | | | 276.500.000 | 300.500.000 |
| III Ban Giám đốc | | | | |
| 1 | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | 768.142.109 | 778.618.471 |
| 2 | Ông Phạm Ngọc Dũng (Miễn nhiệm 01/9/2025) | Phó Giám đốc | 486.068.182 | 757.679.438 |
| 3 | Ông Vũ Anh Tuấn | Phó Giám đốc | 764.573.926 | 762.641.128 |
| 4 | Bà Lâm Thị Phương Trang (Bổ nhiệm ngày 01/4/2025) | Phó Giám đốc | 574.931.919 | - |
| 5 | Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Kế toán trưởng | 680.333.091 - | 603.524.382 |
| Tổng cộng | | | 3.274.049.127 | 2.902.463.419 |



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BAN GIÁM ĐỐC, BKS

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Người thực hiện giao dịch | Quan hệ với người nội bộ | Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ | | Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ | | Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...) |
|-----|--------------------------------|---|---------------------------|--------|----------------------------|--------|---|
| | | | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | Số cổ phiếu | Tỷ lệ | |
| 1 | Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT/ Giám đốc | 20.400 | 0,1% | 87.240 | 0,29% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 2 | Nguyễn Thị Hải Yến | Vợ ông Lê Thanh Tùng - Thành viên HĐQT/Giám đốc | 48.880 | 0,22% | 125.195 | 0,41% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 3 | Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT | 8.000 | 0,04% | 7.800 | 0,03% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024/Bán |
| 4 | Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT/Phó Giám đốc/Người ủy quyền CBTT/ Người phụ trách quản trị | 408.000 | 2% | 656.000 | 2,14% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 5 | Trần Thị Dịu | Vợ Ông Vũ Anh Tuấn - Thành viên HĐQT/Phó Giám đốc/ Người ủy quyền CBTT/Người phụ trách quản trị | 62.000 | 0,3% | 115.400 | 0,38% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 6 | Lâm Thị Phương Trang | Phó Giám đốc | 0 | 0% | 1.600 | 0,005% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 7 | Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Kế toán trưởng | 90.600 | 0,44% | 137.400 | 0,45% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 8 | CTCP Tập đoàn HAYAT Việt Nam | Công ty có liên quan của Ông Lê Thanh Tùng | 4.644.264 | 22,77% | 7.013.196 | 22,92% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 9 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa | Công ty có liên quan của Ông Lê Thanh Tùng | 75.070 | 0,37 % | 344.405 | 1,13% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |
| 10 | Công ty TNHH Lesco Resort | Công ty có liên quan của Ông Lê Thanh Tùng | 28.900 | 0,14% | 57.000 | 0,19% | Mua/Nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 |

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH | Người có liên quan | Vị trí người có liên quan tại công ty | Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch |
|-----|--|--|--------------------|---------------------------------------|---|---|
| 1 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Mua dịch vụ xây dựng. Giá trị giao dịch: 42.822.506.905 đồng |
| 2 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Mua vật tư xây dựng và dịch vụ. Giá trị giao dịch: 4.258.594.334 đồng |
| 3 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cung cấp dịch vụ xây dựng. Giá trị giao dịch: 3.755.913.160 đồng |
| 4 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Lãi trái phiếu. Giá trị giao dịch: 4.909.315.069 đồng |
| 5 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cung cấp dịch vụ. Giá trị giao dịch: 88.381.417 đồng |
| 6 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức công bố: 259.794.000 đồng |
| 7 | CTCP Kiểm định xây dựng An Hòa (AHCV) | 0305481266 cấp ngày 13/02/2008 tại Sở Tài chính TPHCM | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Trả nợ trái phiếu. Giá trị giao dịch: 20.000.000.000 đồng |
| 8 | Tổng công ty IDICO | 0302177966 cấp ngày 30/6/2010 tại Sở Tài Chính TPHCM | Công ty mẹ | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức công bố: 22.888.800.000 đồng |
| 9 | CTCP Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa | 1101881684 cấp ngày 09/5/2018 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Mua vật tư xây dựng: Giá trị giao dịch: 18.874.963.024 đồng |
| 10 | CTCP Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa | 1101881684 cấp ngày 09/5/2018 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Lãi trái phiếu. 7.768.493.152 đồng |
| 11 | CTCP Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa | 1101881684 cấp ngày 09/5/2018 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cung cấp dịch vụ. Giá trị giao dịch: 280.949.003 đồng |

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

GIAO DỊCH GIỮA CÔNG TY VỚI NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA CÔNG TY; HOẶC GIỮA CÔNG TY VỚI CỔ ĐÔNG LỚN, NGƯỜI NỘI BỘ, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

(Tính tại ngày 31/12/2025)

| STT | Tên tổ chức/cá nhân | Số Giấy NSH*, ngày cấp, nơi cấp NSH | Người có liên quan | Vị trí người có liên quan tại công ty | Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT | Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch |
|-----|--|---|--|---------------------------------------|---|---|
| 12 | CTCP Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa | 1101881684 cấp ngày 09/5/2018 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cung cấp dịch vụ xây dựng. Giá trị giao dịch: 13.726.432.743 đồng |
| 13 | CTCP Phát triển Khu công nghiệp và đô thị Thủ Thừa | 1101881684 cấp ngày 09/5/2018 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Mua trái phiếu. Giá trị giao dịch: 100.000.000.000 đồng |
| 14 | CTCP Tập đoàn HAYAT Việt Nam | 3502323070 cấp ngày 19/12/2016 tại Sở Tài chính TPHCM | Cổ đông lớn | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức công bố: 10.254.820.800 đồng |
| 15 | Công ty TNHH Đầu tư Phát triển xây dựng Việt Nam | 2700355555 cấp ngày 28/8/2008 tại Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình | Cổ đông lớn | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức công bố: 3.123.600.000 đồng |
| 16 | Công ty TNHH Lesco Resort | 3500290140 cấp ngày 20/7/1998 tại Sở Tài chính TPHCM | Công ty con của CTCP Tập đoàn HAYAT Việt Nam | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức công bố: 74.500.000 đồng |
| 17 | Công ty TNHH Lesco Resort | 3500290140 cấp ngày 20/7/1998 tại Sở Tài chính TPHCM | Công ty con của CTCP Tập đoàn HAYAT Việt Nam | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cung cấp dịch vụ. Giá trị giao dịch: 8.250.001 đồng |
| 18 | CTCP đầu tư Xây dựng Long An IDICO | 1100503295 cấp ngày 05/01/2006 tại Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh | Tổng công ty IDICO | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Mua vật tư xây dựng: Giá trị giao dịch: 935.412.778 đồng |
| 19 | CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO | 0302095576 cấp ngày 12/12/2007 tại Sở Tài chính TP.HCM | Tổng công ty IDICO | | Nghị quyết HĐQT số 18/NQ-CT ngày 31/12/2024 | Cổ tức nhận được: 1.921.680.00000 đồng |

HỢP ĐỒNG GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

GIAO DỊCH GIỮA NGƯỜI NỘI BỘ CÔNG TY, NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỦA NGƯỜI NỘI BỘ VỚI CÔNG TY CON, CÔNG TY DO CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT: không có

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty thực hiện đầy đủ và đúng quy định của pháp luật về quản trị công ty.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

120 Ý kiến của kiểm toán

122 Báo cáo tài chính được kiểm toán





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/vn_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 13589507/68666153

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 45, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của 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 và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 của 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. 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 Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
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 | | 858.099.439.680 | 906.722.791.473 |
| 110 | I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 4 | 68.729.653.860 | 199.506.918.457 |
| 111 | 1. Tiền | | 13.729.653.860 | 12.674.498.457 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 55.000.000.000 | 186.832.420.000 |
| 120 | II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 5 | 496.676.000.000 | 295.676.000.000 |
| 121 | 1. Chứng khoán kinh doanh | | 10.676.000.000 | 10.676.000.000 |
| 123 | 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 486.000.000.000 | 285.000.000.000 |
| 130 | III. Các khoản phải thu ngắn hạn | | 100.348.106.984 | 115.301.843.608 |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 43.311.753.063 | 50.928.740.158 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 17.112.055.901 | 25.531.816.103 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 41.403.966.822 | 40.320.956.149 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 9 | (1.479.668.802) | (1.479.668.802) |
| 140 | IV. Hàng tồn kho | | 189.896.915.074 | 282.356.074.327 |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | 10 | 189.896.915.074 | 282.356.074.327 |
| 150 | V. Tài sản ngắn hạn khác | | 2.448.763.762 | 13.881.955.081 |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 11 | 133.863.982 | 9.205.110.436 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 12 | 1.292.361.255 | 4.312.945.203 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước | 12 | 1.022.538.525 | 363.899.442 |
| 200 | B. TÀI SẢN DÀI HẠN | | 425.643.745.565 | 438.195.925.559 |
| 220 | I. Tài sản cố định | | 59.553.191.956 | 57.929.376.185 |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 13 | 8.407.700.911 | 6.777.730.112 |
| 222 | Nguyên giá | | 45.006.801.393 | 41.982.460.196 |
| 223 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (36.599.100.482) | (35.204.730.084) |
| 227 | 2. Tài sản cố định vô hình | 14 | 51.145.491.045 | 51.151.646.073 |
| 228 | Nguyên giá | | 51.268.597.454 | 51.268.597.454 |
| 229 | Giá trị hao mòn lũy kế | | (123.106.409) | (116.951.381) |
| 230 | II. Bất động sản đầu tư | 15 | 208.750.510.280 | 234.773.407.992 |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 463.719.527.130 | 461.249.454.169 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (254.969.016.850) | (226.476.046.177) |
| 240 | III. Tài sản dở dang dài hạn | 16 | 54.811.518.429 | 49.801.604.441 |
| 242 | 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | | 54.811.518.429 | 49.801.604.441 |
| 250 | IV. Đầu tư tài chính dài hạn | 5 | 100.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| 255 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | | 100.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| 260 | V. Tài sản dài hạn khác | | 2.528.524.900 | 5.691.536.941 |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | 11 | 868.346.785 | 3.287.622.754 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 31.3 | 1.660.178.115 | 2.423.914.187 |
| 270 | TỔNG CỘNG TÀI SẢN | | 1.283.743.185.245 | 1.344.918.717.032 |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (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 | | 759.719.938.137 | 934.472.166.048 |
| 310 | I. Nợ ngắn hạn | | 137.238.397.413 | 321.799.940.517 |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 17 | 13.105.331.499 | 9.464.071.956 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 18 | 45.314.597.969 | 198.340.642.787 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 12 | 26.053.584.642 | 42.755.930.824 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 1.832.450.000 | 594.152.795 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | 19 | 9.284.589.355 | 8.196.630.935 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | 20 | 20.222.612.476 | 18.079.544.046 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 22 | 1.782.247.019 | 42.205.696.885 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 23 | 15.329.003.763 | - |
| 321 | 9. Dự phòng phải trả ngắn hạn | | 864.681.801 | - |
| 322 | 10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | 21 | 3.449.298.889 | 2.163.270.289 |
| 330 | II. Nợ dài hạn | | 622.481.540.724 | 612.672.225.531 |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | 20 | 622.116.540.724 | 612.322.225.531 |
| 337 | 2. Phải trả dài hạn khác | | 365.000.000 | 350.000.000 |
| 400 | D. VỐN CHỦ SỞ HỮU | | 524.023.247.108 | 410.446.550.984 |
| 410 | I. Vốn chủ sở hữu | 24 | 524.023.247.108 | 410.446.550.984 |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 305.999.230.000 | 203.999.600.000 |
| 411a | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | | 305.999.230.000 | 203.999.600.000 |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 290.000 | 290.000 |
| 421 | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 218.023.727.108 | 206.446.660.984 |
| 421a | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | | 81.022.070.984 | 4.669.168.441 |
| 421b | - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm này | | 137.001.656.124 | 201.777.492.543 |
| 440 | TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN | | 1.283.743.185.245 | 1.344.918.717.032 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
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 | 450.605.501.119 | 622.811.727.724 |
| 11 | 2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp | 26 | (244.966.406.569) | (299.750.479.654) |
| 20 | 3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ | | 205.639.094.550 | 323.061.248.070 |
| 21 | 4. Doanh thu hoạt động tài chính | 25.2 | 36.945.930.039 | 21.064.173.837 |
| 22 | 5. Chi phí tài chính | 27 | (4.228.878.624) | (7.455.295.565) |
| 23 | Trong đó: Chi phí lãi vay | | (188.404.624) | (2.493.365.165) |
| 25 | 6. Chi phí bán hàng | 28 | (13.629.577.225) | (15.190.550.041) |
| 26 | 7. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 29 | (22.212.330.717) | (18.397.497.311) |
| 30 | 8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh | | 202.514.238.023 | 303.082.078.990 |
| 31 | 9. Thu nhập khác | | 991.051.062 | 2.177.116.907 |
| 32 | 10. Chi phí khác | | (608.565.037) | (1.661.654.022) |
| 40 | 11. Lợi nhuận khác | | 382.486.025 | 515.462.885 |
| 50 | 12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 202.896.724.048 | 303.597.541.875 |
| 51 | 13. Chi phí thuế TNDN hiện hành | 31.1 | (40.651.393.452) | (63.444.043.519) |
| 52 | 14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại | 31.3 | (763.736.072) | 2.423.914.187 |
| 60 | 15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN | | 161.481.594.524 | 242.577.412.543 |
| 70 | 16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 24.4 | 5.277 | 7.829 |
| 71 | 17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 24.4 | 5.277 | 7.829 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

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

VND

| Mã số | CHỈ TIÊU | Thuyết minh | Năm nay | Năm trước |
|-------|--|-------------|-------------------|-------------------|
| | I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | | | |
| 01 | Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | 202.896.724.048 | 303.597.541.875 |
| | Điều chỉnh cho các khoản: | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 13,14,15 | 30.356.560.856 | 20.251.327.337 |
| 03 | Dự phòng (hoàn nhập dự phòng) | | 864.681.801 | (698.344.400) |
| 04 | Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | | (62.245.023) | (92.482.982) |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (37.704.754.260) | (21.586.761.262) |
| 06 | Chi phí lãi vay | | 188.404.624 | 2.493.365.165 |
| 08 | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | | 196.539.372.046 | 303.964.645.733 |
| 09 | Giảm (tăng) các khoản phải thu | | 24.232.622.904 | (1.303.964.395) |
| 10 | Giảm hàng tồn kho | | 92.459.159.253 | 78.692.550.976 |
| 11 | (Giảm) tăng các khoản phải trả | | (136.610.531.996) | 103.770.322.388 |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | 11.470.522.423 | (8.944.255.000) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (188.404.624) | (9.288.999.654) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 12 | (55.093.022.900) | (35.175.234.542) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | 21 | (1.738.971.400) | (2.793.984.920) |
| 20 | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | | 131.070.745.706 | 428.921.080.586 |
| | II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ | | | |
| 21 | Tiền chi mua sắm tài sản cố định | | (10.654.824.290) | (3.742.726.312) |
| 22 | Tiền thu thanh lý, nhượng bán tài sản cố định | | - | 1.254.554.708 |
| 23 | Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu | | (371.000.000.000) | (214.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu | | 160.000.000.000 | 103.000.000.000 |
| 27 | Thu lãi tiền gửi | | 29.966.743.601 | 24.876.035.795 |
| 30 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư | | (191.688.080.689) | (88.612.135.809) |
| | III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH | | | |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | | 52.660.471.187 | 46.706.914.524 |
| 34 | Tiền trả nợ gốc vay | | (37.331.467.424) | (250.379.097.264) |
| 36 | Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu | | (85.551.178.400) | (61.346.472.000) |
| 40 | Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính | | (70.222.174.637) | (265.018.654.740) |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (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 |
|-------|---|-------------|-------------------|-----------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong năm | | (130.839.509.620) | 75.290.290.037 |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | | 199.506.918.457 | 124.124.145.438 |
| 61 | Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | | 62.245.023 | 92.482.982 |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối năm | 4 | 68.729.653.860 | 199.506.918.457 |

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Lưu
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 cấp ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (bây giờ là Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 16 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1426/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình; cung cấp dịch vụ cho thuê khu công nghiệp và các dịch vụ khác; và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng là 12 tháng và hoạt động đầu tư các dự án bất động sản theo dự kiến là từ 36 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 326 Đường Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 90 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 96 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của 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 khác 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 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

2.5 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.

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.

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 ba 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 tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường 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 cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền, cụ và hàng hóa

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng 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 nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty 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. 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.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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.

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn của hợp đồng thuê.

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 số 3.16*, 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 theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

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

3.6 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 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi 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").

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 | 37 năm |
| Nhà cửa và vật kiến trúc | 5 - 35 năm |
| Máy móc và thiết bị | 5 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 - 10 năm |
| Thiết bị văn phòng | 3 - 6 năm |
| Tài sản khác | 4 - 6 năm |

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, 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 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 và hao mòn 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 | 39 - 54 năm |
| Cơ sở hạ tầng | 6 - 54 năm |

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 và hao mòn 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 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 trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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 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 Công ty.

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.

3.11 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 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm có giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;

3.12 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

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 trong kỳ trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

3.13 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 Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Dự phòng

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình được nghiệm thu trong năm dựa trên đặc điểm của từng công trình, kinh nghiệm thực tế và các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các công trình xây dựng tương tự.

Dự phòng chi phí bảo hành

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được thực hiện cho từng công trình, hạng mục công trình theo khối lượng nghiệm thu hoàn thành trong năm. Khoản dự phòng phải trả về chi phí dự phòng bảo hành công trình xây dựng được ghi nhận vào chi phí sản xuất chung. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào thu nhập khác.

3.15 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 Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi 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 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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)

3.16 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

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 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của 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 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 ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (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

Doanh thu được ghi nhận khi 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 thời điểm chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

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 kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, 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 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
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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.

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.

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.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn 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.

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận được chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi một bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp, xây lắp, bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của 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 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

| | VND | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tiền mặt | 1.016.933.335 | 652.119.584 |
| Tiền gửi ngân hàng | 12.712.720.525 | 12.022.378.873 |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*) | 55.000.000.000 | 186.832.420.000 |
| TỔNG CỘNG | 68.729.653.860 | 199.506.918.457 |

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

| | VND | | | |
|--|----------------|--------------------|----------------|----------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá gốc | Giá trị hợp lý (*) | Giá gốc | Giá trị hợp lý |
| Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI") | 10.676.000.000 | 24.981.840.000 | 10.676.000.000 | 17.508.640.000 |

(*) Giá trị hợp lý cổ phiếu tại IDICO-IDI được xác định căn cứ vào giá niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 theo giá đóng cửa.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

| | VND | | | |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | | Số đầu năm | |
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | 486.000.000.000 | 486.000.000.000 | 285.000.000.000 | 285.000.000.000 |
| Tiền gửi có kỳ hạn (i) | 406.000.000.000 | 406.000.000.000 | 275.000.000.000 | 275.000.000.000 |
| Trái phiếu (ii) | 80.000.000.000 | 80.000.000.000 | 10.000.000.000 | 10.000.000.000 |
| Dài hạn | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| Trái phiếu (iii) | 100.000.000.000 | 100.000.000.000 | 90.000.000.000 | 90.000.000.000 |
| TỔNG CỘNG | 586.000.000.000 | 586.000.000.000 | 375.000.000.000 | 375.000.000.000 |

(i) Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Công ty đã thế chấp một số hợp đồng tiền gửi làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23)

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

- (ii) Số cuối năm trình bày khoản đầu tư vào 300 trái phiếu AHCCH2426001 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa ("An Hòa"), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm và 500 trái phiếu IDTCH2426002 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (trước đây là Công ty Cổ phần IDTT), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.
- (iii) Số cuối năm trình bày khoản đầu tư vào 1.000 trái phiếu IDT12501 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm.

Các trái phiếu kể trên đều được đảm bảo bằng tài sản của các bên liên quan.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Các bên khác | 34.942.534.075 | 32.458.160.142 |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh | 10.781.307.375 | 10.730.984.463 |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh | 6.194.623.263 | 6.194.623.263 |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh (sát nhập từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Long An và Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn qua tỉnh Long An) | 7.926.028.000 | 5.527.711.000 |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Thành phố Thủ Đức | 4.967.292.591 | 3.793.258.978 |
| - Các khách hàng khác | 5.073.282.846 | 6.211.582.438 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 8.369.218.988 | 18.470.580.016 |
| TỔNG CỘNG | 43.311.753.063 | 50.928.740.158 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (908.177.305) | (908.177.305) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 42.403.575.758 | 50.020.562.853 |

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 16.347.021.783 | 23.313.484.400 |
| Các bên khác | 765.034.118 | 2.218.331.703 |
| TỔNG CỘNG | 17.112.055.901 | 25.531.816.103 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (395.437.600) | (395.437.600) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 16.716.618.301 | 25.136.378.503 |

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Tam ứng cho nhân viên | 21.340.216.322 | 22.946.577.813 |
| Lãi tiền gửi và trái phiếu | 13.116.454.798 | 6.199.513.383 |
| Chi hộ | 6.460.291.934 | 10.263.841.340 |
| Ký quỹ, kỳ cược | 245.131.628 | 345.131.628 |
| Khác | 241.872.140 | 565.891.985 |
| TỔNG CỘNG | 41.403.966.822 | 40.320.956.149 |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | (176.053.897) | (176.053.897) |
| GIÁ TRỊ THUẦN | 41.227.912.925 | 40.144.902.252 |
| Trong đó: | | |
| Các bên khác | 32.623.948.860 | 29.966.703.850 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 8.780.017.962 | 10.354.252.299 |

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

9.1 Chỉ tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm

| | VND | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Số đầu năm | 1.479.668.802 | 1.103.231.202 |
| Thêm: Dự phòng lập trong năm | - | 376.437.600 |
| Số cuối năm | 1.479.668.802 | 1.479.668.802 |

9.2 Nợ quá hạn

| | Số cuối năm | | | Số đầu năm | | |
|--|----------------------|----------------------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị có thể thu hồi |
| Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Công nghệ Nam Anh | 376.437.600 | 376.437.600 | - | 376.437.600 | 376.437.600 | - |
| Công ty TNHH May Thiên Kim | 223.332.497 | 223.332.497 | - | 223.332.497 | 223.332.497 | - |
| Các đối tượng còn lại | 879.898.705 | 879.898.705 | - | 879.898.705 | 879.898.705 | - |
| TỔNG CỘNG | 1.479.668.802 | 1.479.668.802 | - | 1.479.668.802 | 1.479.668.802 | - |

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

10. HÀNG TỒN KHO

| | VND | |
|--|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Bất động sản dở dang (*) | 175.542.919.055 | 259.444.614.285 |
| Chi phí các công trình xây dựng dở dang (**) | 14.344.781.621 | 22.905.854.091 |
| Khác | 9.214.398 | 5.605.951 |
| TỔNG CỘNG | 189.896.915.074 | 282.356.074.327 |

(*) Bất động sản dở dang thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình.

(**) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang của các hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

| | VND | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Công trình Mở rộng Đường Lê Xuân Oai | 4.475.295.916 | 4.475.295.916 |
| Công trình Đường ĐT 830E | 1.875.017.769 | 2.230.670.453 |
| Công trình đường nội bộ Khu nhà vườn Thủ Thừa | 1.673.690.176 | - |
| Các công trình khác | 6.320.777.760 | 16.199.887.722 |
| TỔNG CỘNG | 14.344.781.621 | 22.905.854.091 |

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

| | VND | |
|------------------|----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 133.863.982 | 9.205.110.436 |
| Công cụ, dụng cụ | 19.771.659 | 23.959.623 |
| Chi phí môi giới | - | 9.076.553.262 |
| Khác | 114.092.323 | 104.597.551 |
| Dài hạn | 868.346.785 | 3.267.622.754 |
| Công cụ, dụng cụ | 187.114.551 | 144.933.688 |
| Chi phí sửa chữa | 174.638.377 | 371.864.855 |
| Khác | 506.593.857 | 2.750.824.211 |
| TỔNG CỘNG | 1.002.210.767 | 12.472.733.190 |

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

12. THUẾ

| | VND | | | |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| | Số đầu năm | Tăng trong năm | Giảm trong năm | Số cuối năm |
| Phải nộp | 42.755.930.824 | 82.070.023.565 | (98.772.369.747) | 26.053.584.642 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 40.122.682.321 | 40.651.393.452 | (55.093.022.900) | 25.681.052.873 |
| Thuế giá trị gia tăng ("GTGT") | 1.962.557.636 | 32.642.411.413 | (34.247.505.848) | 357.463.201 |
| Thuế thu nhập cá nhân | 670.690.867 | 1.493.833.932 | (2.149.456.231) | 15.068.568 |
| Thuế khác | - | 7.282.384.768 | (7.282.384.768) | - |
| Phải thu | 4.676.844.645 | 14.153.579.015 | (16.515.523.880) | 2.314.899.780 |
| Thuế GTGT được khấu trừ | 4.312.945.203 | 13.494.939.932 | (16.515.523.880) | 1.292.361.255 |
| Thuế khác | 363.899.442 | 658.639.083 | - | 1.022.538.525 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

| | Nhà cửa, vật kiến trúc | Máy móc thiết bị | Phương tiện vận tải | Thiết bị, dụng cụ quản lý | Tài sản cố định khác | Tổng cộng |
|--------------------------------|------------------------|------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| Nguyên giá: | | | | | | |
| Số đầu năm | 30.219.726.723 | 3.013.409.402 | 7.078.935.914 | 275.983.547 | 1.394.404.610 | 41.982.460.196 |
| Mua mới | 2.879.352.308 | - | - | 144.988.889 | - | 3.024.341.197 |
| Số cuối năm | 33.099.079.031 | 3.013.409.402 | 7.078.935.914 | 420.972.436 | 1.394.404.610 | 45.006.801.393 |
| Trong đó: | | | | | | |
| Đã khấu hao hết | 26.209.891.542 | 2.004.618.493 | 1.585.909.673 | 275.983.547 | 1.237.404.610 | 31.313.807.865 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | | | | |
| Số đầu năm | (27.040.053.536) | (2.747.758.605) | (3.815.217.289) | (275.983.547) | (1.325.717.107) | (35.204.730.084) |
| Khấu hao trong năm | (488.404.303) | (95.900.438) | (766.157.078) | (4.658.580) | (39.249.999) | (1.394.370.398) |
| Số cuối năm | (27.528.457.839) | (2.843.659.043) | (4.581.374.367) | (280.642.127) | (1.364.967.106) | (36.599.100.482) |
| Giá trị còn lại: | | | | | | |
| Số đầu năm | 3.179.673.187 | 265.650.797 | 3.263.718.625 | - | 68.687.503 | 6.777.730.112 |
| Số cuối năm | 5.570.621.192 | 169.750.359 | 2.497.561.547 | 140.330.309 | 29.437.504 | 8.407.700.911 |

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

| | VND |
|-------------------------|-------------------|
| | Quyền sử dụng đất |
| Nguyên giá: | |
| Số đầu năm và cuối năm | 51.268.597.454 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | |
| Số đầu năm | (116.951.381) |
| Hao mòn trong năm | (6.155.028) |
| Số cuối năm | (123.106.409) |
| Giá trị còn lại: | |
| Số đầu năm | 51.151.646.073 |
| Số cuối năm | 51.145.491.045 |

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

| | VND | | |
|----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Quyền sử dụng đất | Cơ sở hạ tầng | Tổng cộng |
| Nguyên giá: | | | |
| Số đầu năm | 299.975.189.365 | 161.274.264.804 | 461.249.454.169 |
| Đầu tư xây dựng hoàn thành | - | 2.528.675.105 | 2.528.675.105 |
| Mua trong năm | - | 633.894.000 | 633.894.000 |
| Thanh lý | - | (692.496.144) | (692.496.144) |
| Số cuối năm | 299.975.189.365 | 163.744.337.765 | 463.719.527.130 |
| Giá trị hao mòn lũy kế: | | | |
| Số đầu năm | (134.748.862.787) | (91.727.183.390) | (226.476.046.177) |
| Khấu hao trong năm | (23.959.004.367) | (4.997.031.063) | (28.956.035.430) |
| Thanh lý | - | 463.064.757 | 463.064.757 |
| Số cuối năm | (158.707.867.154) | (96.261.149.696) | (254.969.016.850) |
| Giá trị còn lại: | | | |
| Số đầu năm | 165.226.326.578 | 69.547.081.414 | 234.773.407.992 |
| Số cuối năm | 141.267.322.211 | 67.483.188.069 | 208.750.510.280 |

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 26.

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

| | VND | |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Dự án Khu nhà ở Xã hội Mỹ Xuân B1 | 30.580.270.133 | 27.965.575.051 |
| Dự án Khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh | 17.507.179.505 | 17.507.179.505 |
| Khác | 6.724.068.791 | 4.328.849.885 |
| TỔNG CỘNG | 54.811.518.429 | 49.801.604.441 |

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

| | VND | |
|--|-----------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Các bên khác | 6.439.061.709 | 9.382.355.647 |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492 | 719.628.200 | 1.773.766.332 |
| - Công ty TNHH Cấp nước Tóc Tiên | 580.952.400 | 686.088.900 |
| - Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Duy Minh | 431.590.012 | 1.910.807.524 |
| - Khác | 4.706.891.097 | 5.011.692.891 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 6.666.269.790 | 81.716.309 |
| TỔNG CỘNG | 13.105.331.499 | 9.464.071.956 |

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

| | VND | |
|---|-----------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh | 15.754.027.600 | 16.743.225.600 |
| -Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh | | |
| (sắt nhập từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Long An và Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoàn qua tỉnh Long An) | 15.226.814.000 | 27.247.019.000 |
| Khác (*) | 14.333.756.369 | 154.350.398.187 |
| TỔNG CỘNG | 45.314.597.969 | 198.340.642.787 |

(*) Bao gồm trong số dư cuối năm từ các khoản nhận trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán bất động sản thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình là 8.812.637.835 VND (số đầu năm: 139.249.046.321 VND).

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

| | VND | |
|-----------------------------|----------------------|----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Chi phí bảo trì | 7.860.256.183 | 5.157.118.621 |
| Chi phí xây dựng công trình | 1.424.333.172 | 2.839.186.944 |
| Chi phí khác | - | 200.325.370 |
| TỔNG CỘNG | 9.284.589.355 | 8.196.630.935 |

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Ngắn hạn | 20.222.612.476 | 18.079.544.046 |
| Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân | 20.222.612.476 | 18.079.544.046 |
| Dài hạn | 622.116.540.724 | 612.322.225.531 |
| Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân | 622.116.540.724 | 612.322.225.531 |
| TỔNG CỘNG | 642.339.153.200 | 630.401.769.577 |

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

| | VND | |
|---------------------------------|-----------------|-----------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Số đầu năm | 2.163.270.289 | 3.811.483.623 |
| Trích lập (Thuyết minh số 24.1) | 3.025.000.000 | 1.145.771.586 |
| Sử dụng quỹ | (1.738.971.400) | (2.793.984.920) |
| Số cuối năm | 3.449.298.889 | 2.163.270.289 |

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

| | VND | |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Cổ tức | 1.250.073.564 | 41.921.353.564 |
| Nhận kỳ quỹ | 336.000.000 | 86.000.000 |
| Khác | 196.173.455 | 198.343.321 |
| TỔNG CỘNG | 1.782.247.019 | 42.205.696.885 |
| Trong đó: | | |
| Các bên khác | 1.782.247.019 | 5.373.228.885 |
| Các bên liên quan (Thuyết minh số 32) | - | 36.832.468.000 |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

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

23. VAY NGẮN HẠN VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

| | VND | | | |
|--|----------------|--|-------------------|---|
| | Số đầu năm | Tăng | Giảm | Số cuối năm |
| Vay ngắn hạn | - | 52.660.471.187 | (37.331.467.424) | 15.329.003.763 |
| Công ty vay ngắn hạn từ các ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau: | | | | |
| Ngân hàng | Số cuối năm | Kí hạn thanh toán | Lãi suất (% p.a.) | Hình thức đảm bảo |
| | VND | | | |
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu | 15.329.003.763 | Từ ngày 9 tháng 3 năm 2026 đến 31 tháng 8 năm 2026 | Từ 5,6% đến 6,5% | Các hợp đồng tiền gửi trị giá VND 80.000.000.000 (Thuyết minh số 5.2) |

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

| | VND | | | | |
|-------------------------------------|-----|-----------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|
| | | Vốn cổ phần | Thặng dư vốn cổ phần | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Tổng cộng |
| Năm trước: | | | | | |
| Số đầu năm | | 203.999.600.000 | 290.000 | 67.014.820.027 | 271.014.710.027 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | | - | - | 242.577.412.543 | 242.577.412.543 |
| Cổ tức công bố | | - | - | (101.999.800.000) | (101.999.800.000) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | | - | - | (1.145.771.586) | (1.145.771.586) |
| Số cuối năm | | 203.999.600.000 | 290.000 | 206.446.660.984 | 410.446.550.984 |
| Năm nay: | | | | | |
| Số đầu năm | | 203.999.600.000 | 290.000 | 206.446.660.984 | 410.446.550.984 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | | - | - | 161.481.594.524 | 161.481.594.524 |
| Tăng vốn (*) | | 101.999.630.000 | - | (101.999.630.000) | - |
| Cổ tức công bố (**) | | - | - | (44.879.898.400) | (44.879.898.400) |
| Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi | | - | - | (3.025.000.000) | (3.025.000.000) |
| Số cuối năm | | 305.999.230.000 | 290.000 | 218.023.727.106 | 524.023.247.106 |

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để chia cổ tức cho năm 2024 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối với tỉ lệ 2:1. Công ty đã hoàn tất phát hành cổ phiếu để trả cổ tức và được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN điều chỉnh lần thứ 24 vào ngày 4 tháng 9 năm 2025.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết HĐQT số 04/NQ-CT ngày 23 tháng 4 năm 2025, các cổ đông và HĐQT của Công ty đã thống nhất thông qua phương án chi trả cổ tức còn lại năm 2024 bằng tiền mặt với tỉ lệ 10% mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Ngoài ra, theo Nghị quyết HĐQT số 10/NQ-CT ngày 19 tháng 9 năm 2025, HĐQT đã phê duyệt phương án tạm ứng chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền mặt với tỉ lệ 8% mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 *Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức*

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Vốn cổ phần | | |
| Số đầu năm | 203.999.600.000 | 203.999.600.000 |
| Tăng trong năm | 101.999.630.000 | - |
| Số cuối năm | 305.999.230.000 | 203.999.600.000 |
| Cổ tức | | |
| Cổ tức công bố và đã trả trong năm | 146.879.528.400 | 101.999.800.000 |
| Cổ tức trả bằng tiền | 44.879.898.400 | 101.999.800.000 |
| Cổ tức trả bằng cổ phiếu | 101.999.630.000 | - |
| Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm | 85.551.178.400 | 61.346.472.000 |

24.3 *Cổ phiếu phổ thông*

| | Năm nay | Năm trước |
|---|-------------|-------------|
| | Số cổ phiếu | Số cổ phiếu |
| Cổ phiếu đang ký phát hành | 30.599.923 | 20.399.960 |
| Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ | 30.599.923 | 20.399.960 |
| Cổ phiếu phổ thông | 30.599.923 | 20.399.960 |
| Cổ phiếu đang lưu hành | 30.599.923 | 20.399.960 |
| Cổ phiếu phổ thông | 30.599.923 | 20.399.960 |

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

| | Năm nay | VND Năm trước (trình bày lại) |
|--|------------------------|-------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 161.481.594.524 | 242.577.412.543 |
| Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*) | - | (3.025.000.000) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) | 161.481.594.524 | 239.552.412.543 |
| Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (**) | 30.599.923 | 30.599.923 |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu | 5.277 | 7.829 |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu | 5.277 | 7.829 |

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số
liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2024 để phản ánh khoản trích quỹ
khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng
Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Ngoài ra, lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 chưa được điều chỉnh
giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 do chưa có
Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho năm
hiện tại.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành cho năm 2025 và năm
2024 đã được điều chỉnh để phản ánh việc thay đổi số lượng cổ phiếu phổ thông do
phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Ngoài ra, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm
năng khác nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính
này.

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

25. DOANH THU

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

| | Năm nay | VND Năm trước |
|---|------------------------|------------------------|
| Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản | 198.813.784.953 | 238.891.129.115 |
| Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*) | 97.175.582.527 | 169.190.748.297 |
| Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng | 95.104.422.622 | 153.422.909.883 |
| Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và các dịch vụ tiện ích liên quan | 56.793.789.843 | 41.594.511.023 |
| Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 2.717.921.174 | 19.712.429.406 |
| TỔNG CỘNG | 450.605.501.119 | 622.811.727.724 |

Trong đó:

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Doanh thu thuần đối với bên khác | 432.745.574.795 | 611.824.359.089 |
| Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32) | 17.859.926.324 | 10.987.368.635 |

(*) Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng bao gồm doanh thu cho
thuê 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 cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

| | Năm nay | Năm trước | VND |
|----------------------|--|--|--|
| | Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê | Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê | Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê |
| Doanh thu thuần | 97.175.582.527 | 2.192.302.641 | 169.190.748.297 |
| Giá vốn | (24.500.409.159) | (552.734.651) | (13.861.343.417) |
| Lợi nhuận gộp | 72.675.173.368 | 1.639.567.990 | 155.329.404.880 |

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

| | Năm nay | VND Năm trước |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Lãi tiền gửi và trái phiếu | 34.962.005.016 | 19.263.530.855 |
| Cổ tức | 1.921.680.000 | 1.708.160.000 |
| Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái | 62.245.023 | 92.482.982 |
| TỔNG CỘNG | 36.945.930.039 | 21.064.173.837 |

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

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 93.323.451.060 | 91.222.408.008 |
| Giá vốn hợp đồng xây dựng | 90.218.565.374 | 147.438.942.264 |
| Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và dịch vụ tiện ích liên quan | 31.710.249.072 | 22.951.779.128 |
| Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần | 24.500.409.159 | 13.861.343.417 |
| Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ | 5.213.731.904 | 24.276.006.837 |
| TỔNG CỘNG | 244.966.406.569 | 299.750.479.654 |

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

| | VND | |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chiết khấu thanh toán | 4.040.474.000 | 4.961.930.400 |
| Lãi vay | 188.404.624 | 2.493.365.165 |
| TỔNG CỘNG | 4.228.878.624 | 7.455.295.565 |

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

| | VND | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí hoa hồng | 12.307.816.273 | 12.169.123.065 |
| Chi phí nhân viên | 709.942.274 | 1.061.141.261 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 111.850.907 | 243.010.390 |
| Chi phí khác | 499.967.771 | 1.717.275.325 |
| TỔNG CỘNG | 13.629.577.225 | 15.190.550.041 |

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

| | VND | |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí nhân công | 13.803.611.600 | 10.560.122.797 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 1.320.700.685 | 2.026.696.325 |
| Chi phí khấu hao | 1.231.655.226 | 1.021.870.677 |
| Chi phí khác | 5.856.363.206 | 4.788.807.512 |
| TỔNG CỘNG | 22.212.330.717 | 18.397.497.311 |

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

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 65.763.420.984 | 134.110.806.668 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 33.961.145.389 | 91.690.702.457 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14 và 15) | 30.356.560.856 | 20.251.327.337 |
| Chi phí nhân công | 25.401.229.718 | 22.163.823.663 |
| Chi phí khác | 21.636.772.848 | 19.212.468.693 |
| TỔNG CỘNG | 177.119.129.795 | 287.429.128.818 |

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% của lợi nhuận chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính 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 | 40.007.647.824 | 63.189.029.777 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | 643.745.628 | 255.013.742 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 40.651.393.452 | 63.444.043.519 |
| Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại | 763.736.072 | (2.423.914.187) |
| TỔNG CỘNG | 41.415.129.524 | 61.020.129.332 |

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

| | VND | |
|---|------------------------|------------------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | 202.896.724.048 | 303.597.541.875 |
| Thuế suất thuế TNDN 20% áp dụng cho Công ty | 40.579.344.810 | 60.719.508.375 |
| Các khoản điều chỉnh: | | |
| Chi phí không được trừ | 588.824.092 | 405.735.811 |
| Thu nhập không chịu thuế | (384.336.000) | (341.632.000) |
| Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện | (12.449.006) | (18.496.596) |
| Thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước | 643.745.628 | 255.013.742 |
| Chi phí thuế TNDN | 41.415.129.524 | 61.020.129.332 |

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 của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu 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 khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng với các biến động trong năm nay và năm trước như sau:

| | VND | | | |
|--|----------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------|
| | Bảng cân đối kế toán | | Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | |
| | Số cuối năm | Số đầu năm | Năm nay | Năm trước |
| Chi phí phải trả | 1.572.051.237 | 1.031.423.724 | 540.627.513 | 1.031.423.724 |
| Khác | 88.126.878 | 1.392.490.463 | (1.304.363.585) | 1.392.490.463 |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 1.660.178.115 | 2.423.914.187 | | |
| (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | | | (763.736.072) | 2.423.914.187 |

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty có phát sinh giao dịch và số dư trọng yếu trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---|
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO | Công ty cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Công ty có cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Công ty có cùng thành viên chủ chốt |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam | Công ty có cùng thành viên chủ chốt và là cổ đông lớn |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam | Cổ đông lớn (đến ngày 25 tháng 6 năm 2025) |
| Công ty TNHH Lesco Resort | Công ty con của cổ đông lớn |
| Ông Đặng Chính Trung | Chủ tịch |
| Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kiêm Giám đốc |
| Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT |
| Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc |
| Bà Lâm Thị Phương Trang | Phó Giám đốc |
| (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025) | |
| Ông Võ Tấn Dũng | Thành viên HĐQT |
| (miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025) | |
| Ông Nguyễn Vũ Hùng | Thành viên HĐQT |
| (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025) | |
| Bà Trần Ngọc Sang | Trưởng Ban Kiểm soát ("BKS") |
| Ông Mai Quốc Chính | Thành viên BKS |
| Ông Nguyễn Văn Thấu | Thành viên BKS |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Kế toán trưởng |

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau:

| | | VND | |
|---|---------------------------|-----------------|----------------|
| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Năm nay | Năm trước |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Mua trái phiếu | 100.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| | Mua vật tư xây dựng | 18.874.963.024 | 38.138.140.198 |
| | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 13.726.432.743 | 3.760.014.540 |
| | Lãi trái phiếu | 7.768.493.152 | 4.727.396.630 |
| | Cung cấp dịch vụ | 280.949.003 | 386.745.029 |
| | Trả nợ trái phiếu | - | 40.000.000.000 |

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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm như sau: (tiếp theo)

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | VND | |
|--|-----------------------------|----------------|----------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Cổ tức đã trả | 43.696.800.000 | 31.212.000.000 |
| | Cổ tức công bố | 22.888.800.000 | 52.020.000.000 |
| | Cung cấp dịch vụ | - | 23.603.703 |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Mua dịch vụ xây dựng | 42.822.506.905 | 53.899.211.055 |
| | Nhận lại trái phiếu đến hạn | 20.000.000.000 | - |
| | Lãi trái phiếu | 4.909.315.069 | 2.832.876.713 |
| | Cung cấp dịch vụ xây dựng | 3.755.913.160 | 6.530.162.008 |
| | Mua vật tư xây dựng | 3.796.188.705 | 26.130.661.079 |
| | Chi hộ | 1.881.974.159 | - |
| | Mua vật tư thiết kế | 462.405.629 | - |
| | Cổ tức đã trả | 409.934.000 | 155.310.000 |
| | Cổ tức công bố | 259.794.000 | 305.450.000 |
| | Cung cấp dịch vụ khác | 88.381.417 | 263.732.243 |
| | Mua trái phiếu | - | 50.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam | Cổ tức đã trả | 19.543.348.800 | 13.932.792.000 |
| | Cổ tức công bố | 10.254.820.800 | 23.221.320.000 |
| Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam | Cổ tức đã trả | 9.651.600.000 | 9.792.000.000 |
| | Cổ tức công bố | 3.123.600.000 | 16.320.000.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO | Cổ tức nhận được | 1.921.680.000 | 1.708.160.000 |
| | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO | Mua vật tư xây dựng | 935.412.778 | 124.255.748 |
| | | | |
| Công ty TNHH Lesco Resort | Cổ tức đã trả | 132.300.000 | 86.700.000 |
| | Cổ tức công bố | 74.500.000 | 144.500.000 |
| | Cung cấp dịch vụ | 8.250.001 | 23.111.112 |

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Các giao dịch với các bên liên quan trong năm đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 18/NQ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác.

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

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

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

VND

| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5) | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Trái phiếu | 150.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Trái phiếu | 30.000.000.000 | 50.000.000.000 |
| IDICO-IDI | Chứng khoán kinh doanh | 10.676.000.000 | 10.676.000.000 |
| | | 190.676.000.000 | 110.676.000.000 |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6) | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Cung cấp dịch vụ | 5.916.434.340 | 16.050.872.079 |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Cung cấp dịch vụ | 2.452.784.648 | 2.419.707.937 |
| | | 8.369.218.988 | 18.470.580.116 |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7) | | | |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Cung cấp dịch vụ | 16.347.021.783 | 19.275.428.493 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Cung cấp dịch vụ | - | 4.038.055.907 |
| | | 16.347.021.783 | 23.313.484.400 |
| Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8) | | | |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Chi trả hộ và lãi trái phiếu | 6.496.456.318 | 10.339.183.806 |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Lãi trái phiếu | 2.283.561.644 | 15.068.493 |
| | | 8.780.017.962 | 10.354.252.299 |
| Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17) | | | |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Mua dịch vụ | 3.978.287.958 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa | Mua vật tư | 2.687.981.832 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO | Mua vật tư | - | 81.716.309 |
| | | 6.666.269.790 | 81.716.309 |

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

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

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

| | | | VND |
|---|--------------------|-------------|-----------------------|
| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm | Số đầu năm |
| Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22) | | | |
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Cổ tức | - | 20.808.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam | Cổ tức | - | 9.288.528.000 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Việt Nam | Cổ tức | - | 6.528.000.000 |
| Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa | Cổ tức | - | 150.140.000 |
| Công ty TNHH Lesco Resort | Cổ tức | - | 57.800.000 |
| | | - | 36.832.468.000 |

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong năm như sau:

| | | VND | |
|---|-----------------|---------------|---------------|
| | | Năm nay | Năm trước |
| Thù lao của Hội đồng Quản trị | | | |
| Ông Đặng Chính Trung | Chủ tịch | 573.000.000 | 525.000.000 |
| Ông Phạm Ngọc Dũng | Thành viên HĐQT | 284.000.000 | 110.000.000 |
| Ông Lê Thanh Tùng | Thành viên HĐQT | 134.000.000 | 110.000.000 |
| Ông Võ Tấn Dũng (miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025) | Thành viên HĐQT | 130.000.000 | 187.000.000 |
| Ông Vũ Anh Tuấn | Thành viên HĐQT | 119.000.000 | 110.000.000 |
| Ông Nguyễn Vũ Hùng (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025) | Thành viên HĐQT | 26.500.000 | - |
| | | 1.266.500.000 | 1.042.000.000 |
| Thu nhập của Ban Giám đốc | | | |
| Ông Lê Thanh Tùng | Giám đốc | 768.142.109 | 778.618.471 |
| Ông Vũ Anh Tuấn | Phó Giám đốc | 764.573.926 | 762.641.128 |
| Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh | Kế toán trưởng | 680.333.091 | 603.524.382 |
| Bà Lâm Thị Phương Trang (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025) | Phó Giám đốc | 574.931.819 | - |
| Ông Phạm Ngọc Dũng (miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025) | Phó Giám đốc | 486.068.182 | 757.679.438 |
| | | 3.274.049.127 | 2.902.463.419 |
| TỔNG CỘNG | | | |

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

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

Các giao dịch với bên liên quan khác (tiếp theo)

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát trong năm như sau:

| | VND | |
|---|-------------|-------------|
| | Năm nay | Năm trước |
| Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát | 276.500.000 | 300.500.000 |

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do 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 cùng một khu vực địa lý duy nhất.

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

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

33. THỐNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

| | Kinh doanh dịch vụ và cho thuê khu công nghiệp | Xây dựng | Kinh doanh bất động sản đô thị | Lĩnh vực khác | Tổng cộng |
|---|--|------------------|-----------------------------------|-----------------|--------------------------|
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | | |
| Doanh thu | 153.969.372.370 | 95.104.422.622 | 198.813.784.953 | 2.717.921.174 | 450.605.501.119 |
| Giá vốn | (56.210.658.231) | (90.218.565.374) | (93.323.451.060) | (5.213.731.904) | (244.966.406.569) |
| Kết quả | | | | | |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | | | | | 205.639.094.550 |
| Chi phí không phân bổ | | | | | (2.742.370.502) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | 202.896.724.048 |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại | | | | | (763.736.072) |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | (40.651.393.452) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 161.481.594.524 |
| Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 217.841.491.769 | 72.043.844.079 | 224.577.319.359 | 1.080.275.655 | 515.542.930.862 |
| Tài sản không phân bổ | | | | | 768.200.254.383 |
| Tổng tài sản | | | | | 1.283.743.185.245 |
| Công nợ bộ phận | 649.503.230.599 | 48.944.587.802 | 12.023.385.198 | 802.150.225 | 711.273.353.824 |
| Công nợ không phân bổ | | | | | 48.446.584.313 |
| Tổng công nợ | | | | | 759.719.938.137 |



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

33. THỐNG TIN THEO BỎ PHẢN (tiếp theo)

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

| | Kinh doanh dịch vụ và cho thuê khu công nghiệp | Xây dựng | Kinh doanh bất động sản đô thị | Lĩnh vực khác | Tổng cộng |
|---|--|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| VND | | | | | |
| Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | | |
| Doanh thu | 210.785.259.320 | 153.422.909.883 | 238.891.129.115 | 19.712.429.406 | 622.811.727.724 |
| Giá vốn | (36.813.122.545) | (147.438.942.264) | (91.222.408.008) | (24.276.006.837) | (299.750.479.654) |
| Kết quả | | | | | |
| Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận | 173.972.136.775 | 5.983.967.619 | 147.668.721.107 | (4.563.577.431) | 323.061.248.070 |
| Thu nhập không phân bổ | | | | | (19.463.706.195) |
| Lợi nhuận thuần trước thuế | | | | | 303.597.541.875 |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | | | | | (61.020.129.332) |
| Lợi nhuận thuần sau thuế | | | | | 242.577.412.543 |
| Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 | | | | | |
| Tài sản bộ phận | 240.010.832.803 | 94.912.660.990 | 318.435.480.232 | 1.533.136.445 | 654.892.110.470 |
| Tài sản không phân bổ | - | - | - | - | 690.026.606.562 |
| Tổng tài sản | 240.010.832.803 | 94.912.660.990 | 318.435.480.232 | 106.376.824.550 | 1.344.918.717.032 |
| Công nợ bộ phận | 644.902.986.246 | 60.211.925.570 | 141.032.735.690 | 889.811.070 | 847.037.456.576 |
| Công nợ không phân bổ | - | - | - | - | 87.434.707.472 |
| Tổng công nợ | 644.902.986.246 | 60.211.925.570 | 141.032.735.690 | 88.324.518.542 | 934.472.166.048 |



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

34. CÁC CAM KẾT***Cam kết cho thuê hoạt động***

Công ty hiện đang cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

| | Số cuối năm | Số đầu năm |
|------------------|-----------------------|------------------------|
| Đến 1 năm | 1.712.867.662 | 88.118.571.175 |
| Trên 1 – 5 năm | 8.564.338.308 | 8.293.059.271 |
| Trên 5 năm | 27.662.812.733 | 28.441.626.392 |
| TỔNG CỘNG | 37.940.018.703 | 124.853.256.838 |

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Lưu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO**BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025**

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 04 năm 2026

XÁC NHẬN CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT



GIÁM ĐỐC
Lê Thanh Tùng

IDICO-CONAC®

A. 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thẳng, Thành phố Hồ Chí Minh

T. (0254) 3838 423

F. (0254) 3838 422

E. vanthu.idicoconac@gmail.com

W. <http://idicoconac.vn/>