

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

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

Số/No: 270/TCT-BTC

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

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025  
HCM City, March 28<sup>th</sup>, 2025

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

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

*Complying with Provision no.1, 4 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation - JSC discloses information on audited financial statements for 2024 as below:*

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

- Mã chứng khoán/Stock Symbol: **IDC**

- Địa chỉ/Address: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh/151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.

- Điện thoại liên hệ/Tel: (028)3843 8883 - 3935 1901 - Fax: (028)3931 2705

- E-mail: headoffice@idico.com.vn - Website: www.idico.com.vn

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

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024/*Audited financial statements for 2024:*

Báo cáo tài chính riêng/*Separate financial statements;*

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



- Các trường hợp phải giải trình nguyên nhân/*Events that need to be explained:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính/*Auditor's report on the audit of such financial statements and its explanation about any qualified opinions on financial statements:*

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 28/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on March 28<sup>th</sup>, 2025 on the company website at: <http://www.idico.com.vn>, article "Investor Relations".

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



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

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

*Nơi nhận/Recipients:* *M*

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

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



**NGUYỄN VIỆT TUẤN**





## Tổng công ty IDICO – CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



Shape the future  
with confidence



# Tổng công ty IDICO - CTCP

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 62



# Tổng công ty IDICO - CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Tổng công ty IDICO - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.



Thay mặt Ban Tổng giám đốc

Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025





Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Số tham chiếu: 13413866/68444951/FN-HN

## **BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng công ty IDICO - CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc***

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 Nhóm Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất 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 Nhóm Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất.

### Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2024.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>7.422.054.970.282</b>	<b>6.013.188.857.353</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>5</b>	<b>2.188.037.806.317</b>	<b>1.333.592.588.129</b>
111	1. Tiền		86.290.145.897	154.643.077.833
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.101.747.660.420	1.178.949.510.296
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>2.264.464.142.726</b>	<b>909.712.050.997</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.264.464.142.726	909.712.050.997
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.514.787.301.737</b>	<b>2.400.623.060.618</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	759.511.368.632	843.799.009.769
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	86.007.721.342	111.678.503.526
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	310.000.000.000	890.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	446.473.687.109	627.777.143.616
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(87.262.475.346)	(75.197.253.252)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		57.000.000	2.565.656.959
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>12</b>	<b>1.400.599.698.351</b>	<b>1.299.384.858.394</b>
141	1. Hàng tồn kho		1.402.424.334.709	1.299.384.858.394
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.824.636.358)	-
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>54.166.021.151</b>	<b>69.876.299.215</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	19	26.935.920.198	46.919.189.798
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	20.563.711.020	21.805.804.224
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	6.666.389.933	1.151.305.193



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>11.378.105.535.422</b>	<b>11.707.256.734.307</b>
<b>210</b>	<b>I. Phải thu dài hạn</b>		<b>103.355.037.772</b>	<b>104.521.594.372</b>
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	7.871.187.657	7.871.187.657
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	95.483.850.115	96.650.406.715
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>3.069.400.629.177</b>	<b>3.189.242.331.346</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.957.150.322.033	3.075.143.303.413
222	Nguyên giá		6.433.037.169.590	6.326.543.533.287
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.475.886.847.557)	(3.251.400.229.874)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	112.250.307.144	114.099.027.933
228	Nguyên giá		129.132.966.721	129.380.855.421
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.882.659.577)	(15.281.827.488)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>2.539.006.371.956</b>	<b>2.372.133.967.865</b>
231	1. Nguyên giá		6.485.887.917.037	5.235.379.137.137
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.946.881.545.081)	(2.863.245.169.272)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>4.958.749.980.295</b>	<b>5.419.235.503.848</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16	339.348.514.686	319.833.406.518
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	4.619.401.465.609	5.099.402.097.330
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>228.199.535.024</b>	<b>158.258.602.419</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	25.797.718.702	25.170.128.042
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	119.271.925.084	119.271.925.084
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(6.870.108.762)	(6.183.450.707)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	90.000.000.000	20.000.000.000
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>479.393.981.198</b>	<b>463.864.734.457</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	221.150.579.280	241.538.966.897
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.3	180.000.451.957	130.039.767.593
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.067.545.436	12.015.963.442
268	4. Tài sản dài hạn khác		34.096.120.971	34.096.120.971
269	5. Lợi thế thương mại	22	32.079.283.554	46.173.915.554
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>18.800.160.505.704</b>	<b>17.720.445.591.660</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>11.592.512.353.814</b>	<b>11.515.531.064.178</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>4.533.347.675.294</b>	<b>3.986.374.598.067</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	23	301.583.391.292	313.782.018.791
312	2. Người mua trả tiền trước	24	307.062.074.693	388.129.398.490
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	505.747.844.552	462.170.550.428
314	4. Phải trả người lao động		45.041.566.746	42.398.103.332
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	25	844.642.956.129	707.731.237.435
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	1.144.345.071.562	660.565.738.967
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	27	203.883.839.481	393.253.272.298
320	8. Vay ngắn hạn	29	1.143.722.863.604	937.781.049.770
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	2.186.940.523	50.348.027.770
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	35.131.126.712	30.215.200.786
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>7.059.164.678.520</b>	<b>7.529.156.466.111</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	24	-	47.267.455.743
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	4.599.772.152.061	4.584.182.020.007
337	3. Phải trả dài hạn khác	27	22.741.467.904	12.821.656.997
338	4. Vay dài hạn	29	1.992.308.669.770	2.584.728.044.726
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39.3	55.542.627.217	44.650.763.667
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	388.799.761.568	255.506.524.971

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>7.207.648.151.890</b>	<b>6.204.914.527.482</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>31.1</b>	<b>7.207.648.151.890</b>	<b>6.204.914.527.482</b>
411	1. Vốn cổ phần		3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		44.477.461.497	44.477.461.497
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		122.676.882.784	79.071.882.784
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		714.448.874.011	719.052.618.560
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.477.723.999.737	873.597.319.368
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước		141.668.742.080	139.949.984.127
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		1.336.055.257.657	733.647.335.241
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	32	1.591.822.222.056	1.232.216.533.468
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>18.800.160.505.704</b>	<b>17.720.445.591.660</b>

*Phụng*

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

*ngoc sang*

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

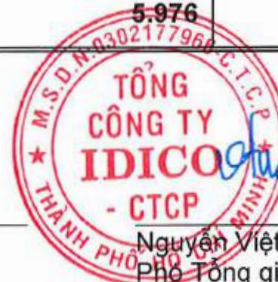
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.1	8.846.468.727.140	7.237.031.762.979
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	33.1	(58.216.914)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	33.1	8.846.410.510.226	7.237.031.762.979
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	35, 37	(5.509.150.910.457)	(4.813.899.911.209)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.337.259.599.769	2.423.131.851.770
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	33.2	168.019.715.116	221.222.894.088
22	7. Chi phí tài chính	34	(136.128.794.388)	(188.679.474.210)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(130.327.583.405)	(184.925.818.782)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	18.1	1.883.218.382	1.474.699.211
25	9. Chi phí bán hàng	36, 37	(122.640.065.753)	(114.958.202.090)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	36, 37	(275.142.930.631)	(247.396.870.177)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.973.250.742.495	2.094.794.898.592
31	12. Thu nhập khác	38	31.611.016.484	15.524.792.874
32	13. Chi phí khác	38	(11.595.270.290)	(53.542.476.413)
40	14. Lợi nhuận (lỗ) khác	38	20.015.746.194	(38.017.683.539)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.993.266.488.689	2.056.777.215.053
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	39.1	(639.981.783.431)	(507.679.994.386)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	39.3	39.068.820.814	106.948.154.866
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.392.353.526.072	1.656.045.375.533
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.996.055.115.657	1.393.647.193.241
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	32	396.298.410.415	262.398.182.292
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31.5	5.976	4.154
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	31.5	5.976	4.154

*Phụng*

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

*ngsang*

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b> <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>2.993.266.488.689</b>	<b>2.056.777.215.053</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	37	1.352.661.655.523	904.320.172.900
03	Dự phòng		100.700.916.672	74.529.491.062
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(91.523.594)	(128.530.924)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(173.373.027.811)	(229.998.028.668)
06	Chi phí lãi vay	34	130.327.583.405	184.925.818.782
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>4.403.492.092.884</b>	<b>2.990.426.138.205</b>
09	Giảm các khoản phải thu		212.114.021.627	161.861.939.796
10	Tăng hàng tồn kho		(113.428.058.121)	(222.732.335.135)
11	Tăng các khoản phải trả		267.494.798.318	567.671.076.648
12	Giảm chi phí trả trước		40.371.657.217	62.640.076.774
14	Tiền lãi vay đã trả		(139.598.505.584)	(202.339.004.077)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(561.052.975.072)	(539.747.672.733)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	30	(24.173.203.738)	(21.573.053.147)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>4.085.219.827.531</b>	<b>2.796.207.166.331</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(793.670.943.495)	(1.170.982.393.479)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.557.851.305	148.136.403.463
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(3.254.665.611.559)	(1.041.270.429.120)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		2.410.182.489.313	674.835.053.586
27	Tiền thu lãi tiền gửi		159.057.658.604	216.889.739.217
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.475.538.555.832)</b>	<b>(1.172.391.626.333)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31.1	187.549.280.000	55.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	29	3.899.865.353.606	2.373.562.744.514
34	Tiền trả nợ gốc vay	29	(4.286.342.914.728)	(2.218.827.211.188)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(1.556.399.295.983)	(1.532.447.157.049)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(1.755.327.577.105)</b>	<b>(1.377.656.623.723)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		854.353.694.594	246.158.916.275
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.333.592.588.129	1.086.919.534.730
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		91.523.594	514.137.124
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	2.188.037.806.317	1.333.592.588.129

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.104 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.118 người).

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty:

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(4) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh Bình Phước	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	61,78%	59,68%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	66,93%	66,93%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN CÔNG TY** (tiếp theo)

**Cơ cấu tổ chức** (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(8) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%
(9) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh hạ tầng KCN	54,94%	54,94%
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Tỉnh Long An	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	51,00%	51,00%
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	91,52%	91,52%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Tỉnh Cần Thơ	Xây lắp	97,78%	97,78%
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Thái Bình	Xây lắp	98,40%	98,40%
(16) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư xây dựng	70,40%	70,40%
(17) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Hà Nam	Kinh doanh BĐS	79,98%	79,98%



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

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

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

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

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

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

### 2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

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

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

### 2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Tổng công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

#### 3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với hàng tồn kho dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.3 Các khoản phải thu**

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

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

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

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

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

**3.5 Tài sản cố định vô hình**

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

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

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

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

*Quyền sử dụng đất*

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Thuê tài sản**

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

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

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

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

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

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

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

**3.7 Khấu hao và hao mòn**

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

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

**3.8 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)**

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20 – Ghi nhận doanh thu. Khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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

**3.9 Chi phí xây dựng dở dang**

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

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

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

**3.10 Chi phí đi vay**

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

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Các khoản đầu tư**

*Đầu tư vào công ty liên kết*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

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

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

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

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

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

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

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

#### 3.15 *Các khoản dự phòng*

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

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

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

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

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất theo nguyên tắc sau:

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.17 Trái phiếu thường**

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

**3.18 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

**3.19 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.20 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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

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

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*Doanh thu bán điện*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

#### 3.21 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**3.21 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

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

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

**3.22 Lãi trên cổ phiếu**

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

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

**3.23 Các bên liên quan**

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

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.1 Góp vốn thành lập thành lập Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình (“IDICO-INC”)**

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-INC với giá trị là 562.500.000.000 VND tương ứng 75,00% tỷ lệ sở hữu. Việc góp vốn thành lập IDICO-INC được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 39/NQ-TCT ngày 12 tháng 12 năm 2024.

IDICO-INC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2700970889 do SKHĐT Tỉnh Ninh Bình cấp ngày 16 tháng 12 năm 2024. Hoạt động đăng ký của IDICO-INC là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM**

**4.2 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")**

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-MCI với giá trị là 39.960.720.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 81,94% lên 91,52% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 52/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024.

Chênh lệch giữa phần vốn góp tăng thêm và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của IDICO-MCI trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 8.984.436.030 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4.3 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")**

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-TCC với giá trị là 40.000.000.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 95,19% lên 98,40% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 51A/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024.

Chênh lệch giá trị tài sản thuần ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của IDICO-TCC trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 1.233.562.190 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

**4.4 Góp vốn thành lập thành lập Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")**

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-IHC với giá trị là 39.990.000.000 VND tương ứng với 79,98% tỷ lệ sở hữu. Việc góp vốn thành lập IDICO-IHC được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-TCT ngày 8 tháng 5 năm 2024.

IDICO-IHC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0700881956 do SKHĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 15 tháng 5 năm 2024. Hoạt động đăng ký của IDICO-IHC là kinh doanh bất động sản.

**4.5 Hoàn tất giải thể Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị và Nhà IDICO ("IDICO-HDI")**

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2024, IDICO-HDI đã hoàn tất thực hiện việc hoàn trả vốn góp cho thành viên góp vốn và giải thể theo Quyết định số 16/QĐ-CT của Hội đồng Thành viên IDICO-HDI ngày 24 tháng 9 năm 2024. Việc giải thể IDICO-HDI được SKHĐT Tỉnh Đồng Nai thông qua bằng thông báo số 1415/25 ngày 6 tháng 1 năm 2025.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	7.073.187.323	11.327.281.765
Tiền gửi ngân hàng	79.116.958.574	143.315.796.068
Tiền đang chuyển	100.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	2.101.747.660.420	1.178.949.510.296
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.188.037.806.317</b>	<b>1.333.592.588.129</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.264.464.142.726</b>	<b>909.712.050.997</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	2.079.264.142.726	869.712.050.997
Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii)	175.200.000.000	-
Trái phiếu (iii)	10.000.000.000	40.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>20.000.000.000</b>
Trái phiếu (iii)	90.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	20.000.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.354.464.142.726</b>	<b>929.712.050.997</b>

- (i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 29.1).
- (ii) Số dư cuối năm thể hiện các khoản đầu tư tích lũy linh hoạt có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại công ty chứng khoán và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.
- (iii) Số dư cuối năm trình bày giá trị khoản đầu tư vào (1) 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và (2) 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn từ ngày 27 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

**7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>759.511.368.632</b>	<b>843.799.009.769</b>
Phải thu từ các bên khác	759.437.068.648	843.653.306.410
Công ty Mua bán điện	203.627.815.595	248.402.730.233
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	31.793.934.199
Công ty TNHH Nước Giải Khát Suntory	-	69.139.954.462
Pepsico Việt Nam	-	-
Các khách hàng khác	530.015.318.854	494.316.687.516
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 40)	74.299.984	145.703.359
<b>Dài hạn</b>	<b>7.871.187.657</b>	<b>7.871.187.657</b>
Phải thu từ các bên khác	7.871.187.657	7.871.187.657
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>767.382.556.289</b>	<b>851.670.197.426</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(77.912.379.220)	(70.098.373.751)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>689.470.177.069</b>	<b>781.571.823.675</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	70.098.373.751	51.806.083.789
Dự phòng trích lập trong năm	8.730.310.969	18.292.289.962
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	<u>(916.305.500)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>77.912.379.220</u>	<u>70.098.373.751</u>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên thứ ba	85.064.348.842	110.735.131.026
<i>Công ty Cổ phần Kiểm định</i>		
<i>Xây dựng An Hòa</i>	19.300.651.613	33.084.101.904
<i>Công ty Cổ phần Môi trường Soltech</i>		
<i>Việt Nam</i>	170.800.524	11.328.679.850
<i>Khác</i>	65.592.896.705	66.322.349.272
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 40)	<u>943.372.500</u>	<u>943.372.500</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>86.007.721.342</b>	<b>111.678.503.526</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(3.229.494.835)</u>	<u>(1.342.320.000)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>82.778.226.507</b>	<b>110.336.183.526</b>

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	1.342.320.000	1.342.320.000
Dự phòng trích lập trong năm	2.156.906.335	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	<u>(269.731.500)</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>3.229.494.835</u>	<u>1.342.320.000</u>

**9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước (*)	310.000.000.000	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Pan Asia	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	<u>-</u>	<u>80.000.000.000</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>310.000.000.000</b>	<b>890.000.000.000</b>

(\*) Số dư cuối năm thể hiện khoản cho vay ngắn hạn giữa IDICO-ITC và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước với thời hạn vay đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 và hưởng lãi suất 4,75%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 31.500.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>446.473.687.109</b>	<b>627.777.143.616</b>
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược (*)	276.598.358.834	314.737.017.206
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hữu Thạnh	59.985.039.925	46.765.522.208
Tạm ứng nhân viên	51.164.326.238	62.857.075.586
Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	40.985.196.987	31.964.177.703
Phải thu ủy thác đầu tư	-	155.000.000.000
Khác	17.740.765.125	16.453.350.913
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 40)</i>	<i>2.349.197.680</i>	<i>1.463.684.880</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>444.124.489.429</i>	<i>626.313.458.736</i>
<b>Dài hạn</b>	<b>95.483.850.115</b>	<b>96.650.406.715</b>
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ 2	58.499.706.049	58.499.706.049
Ký cược, ký quỹ	16.895.255.000	18.061.811.600
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>541.957.537.224</b>	<b>724.427.550.331</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(6.120.601.291)	(3.756.559.501)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>535.836.935.933</b>	<b>720.670.990.830</b>

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	3.756.559.501	2.875.241.902
Dự phòng trích lập trong năm	2.600.541.853	881.317.599
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(236.500.063)	-
Số cuối năm	6.120.601.291	3.756.559.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**11. NỢ XẤU**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	(25.793.934.199)	31.793.934.199	(31.793.934.199)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	16.408.542.503	(8.919.311.511)	7.516.558.499	(6.284.057.807)
Công ty Cổ phần Thủy điện Đakrinh	7.122.922.361	(7.122.922.361)	7.122.922.361	(7.122.922.361)
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	(2.941.402.434)	6.241.657.104	(2.941.402.434)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Công ty TNHH Hammer Việt Nam	3.191.399.755	(3.191.399.755)	3.191.399.755	(3.191.399.755)
Khác	52.852.277.041	(33.474.592.675)	18.548.153.780	(18.044.624.285)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>117.429.645.374</b>	<b>(87.262.475.346)</b>	<b>80.233.538.109</b>	<b>(75.197.253.252)</b>

**12. HÀNG TỒN KHO**

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.276.879.113.046	(1.824.636.358)	1.169.560.049.198	-
Hàng hóa bất động sản	95.914.309.134	-	73.987.640.714	-
Nguyên liệu, vật liệu	24.470.696.203	-	33.154.358.044	-
Thành phẩm	2.684.418.220	-	4.898.455.982	-
Hàng hóa khác	2.364.167.002	-	17.622.434.340	-
Công cụ, dụng cụ	111.631.104	-	161.920.116	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.402.424.334.709</b>	<b>(1.824.636.358)</b>	<b>1.299.384.858.394</b>	<b>-</b>

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh	802.786.213.856	530.258.879.000
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	259.444.614.285	326.290.100.001
Dự án Hóa An	76.620.326.196	75.683.741.995
Khu nhà ở An Hòa, Phường An Hòa, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.668.774.239	45.596.044.849
Dự án khu Trung tâm thương mại Aeon	7.017.640	64.213.899.600
Các dự án khác	92.352.166.830	127.517.383.753
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.276.879.113.046</b>	<b>1.169.560.049.198</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 43)	5.008.133.894.353	1.183.266.667.906	111.773.500.043	13.962.292.435	9.407.178.550	6.326.543.533.287
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	65.455.724.296	70.592.670.914	-	-	1.341.025.000	137.389.420.210
Mua mới trong năm	453.667.779	2.119.689.829	5.649.304.243	1.123.349.545	457.812.810	9.803.824.206
Phân loại lại	(5.114.647.284)	-	-	-	-	(5.114.647.284)
Thanh lý	(28.423.568.627)	(3.907.922.065)	(1.769.186.419)	(1.378.083.718)	(106.200.000)	(35.584.960.829)
Số cuối năm	5.040.505.070.517	1.252.071.106.584	115.653.617.867	13.707.558.262	11.099.816.360	6.433.037.169.590
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	1.055.857.202.842	341.348.204.955	55.722.148.052	7.693.834.682	2.015.330.857	1.462.636.721.388
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 43)	2.339.353.301.110	816.915.884.930	80.492.300.546	10.184.065.356	4.454.677.932	3.251.400.229.874
Khấu hao trong năm	188.389.110.619	59.767.119.541	8.243.483.632	979.330.827	477.987.030	257.857.031.649
Phân loại lại	(4.110.946.090)	-	-	-	-	(4.110.946.090)
Thanh lý	(23.356.100.893)	(3.507.524.753)	(1.769.186.412)	(520.455.818)	(106.200.000)	(29.259.467.876)
Số cuối năm	2.500.275.364.746	873.175.479.718	86.966.597.766	10.642.940.365	4.826.464.962	3.475.886.847.557
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Số đầu năm	2.668.780.593.243	366.350.782.976	31.281.199.497	3.778.227.079	4.952.500.618	3.075.143.303.413
Số cuối năm	2.540.229.705.771	378.895.626.866	28.687.020.101	3.064.617.897	6.273.351.398	2.957.150.322.033

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.250.033.687.507 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.340.609.000.678 VND) (Thuyết minh số 29).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

				VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>				
Số đầu năm	124.052.751.085	1.392.454.200	3.935.650.136	129.380.855.421
Mua mới trong năm	-	55.000.000	-	55.000.000
Phân loại lại	<u>(302.888.700)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(302.888.700)</u>
Số cuối năm	<u>123.749.862.385</u>	<u>1.447.454.200</u>	<u>3.935.650.136</u>	<u>129.132.966.721</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>				
Số đầu năm	10.219.870.808	1.392.454.200	3.669.502.480	15.281.827.488
Hao mòn trong năm	<u>1.502.645.573</u>	<u>1.405.556</u>	<u>96.780.960</u>	<u>1.600.832.089</u>
Số cuối năm	<u>11.722.516.381</u>	<u>1.393.859.756</u>	<u>3.766.283.440</u>	<u>16.882.659.577</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>				
Số đầu năm	<u>113.832.880.277</u>	<u>-</u>	<u>266.147.656</u>	<u>114.099.027.933</u>
Số cuối năm	<u>112.027.346.004</u>	<u>53.594.444</u>	<u>169.366.696</u>	<u>112.250.307.144</u>

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55.803.063.244 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 57.159.229.816 VND) (Thuyết minh số 29).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND				
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Nhà xưởng cho thuê</i>	<i>Bất động sản thương mại</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>					
Số đầu năm <i>(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)</i>	3.239.565.033.578	1.760.663.157.172	-	235.150.946.387	5.235.379.137.137
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	758.220.450.960	241.506.363.346	245.364.429.610	-	1.245.091.243.916
Phân loại lại	302.888.700	-	-	5.114.647.284	5.417.535.984
Số cuối năm	<u>3.998.088.373.238</u>	<u>2.002.169.520.518</u>	<u>245.364.429.610</u>	<u>240.265.593.671</u>	<u>6.485.887.917.037</u>
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Số đầu năm <i>(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)</i>	1.537.340.617.976	1.212.769.375.566	-	113.135.175.730	2.863.245.169.272
Khấu hao trong năm	835.446.056.008	231.035.930.070	4.131.221.791	8.912.221.850	1.079.525.429.719
Phân loại lại	-	-	-	4.110.946.090	4.110.946.090
Số cuối năm	<u>2.372.786.673.984</u>	<u>1.443.805.305.636</u>	<u>4.131.221.791</u>	<u>126.158.343.670</u>	<u>3.946.881.545.081</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Số đầu năm	<u>1.702.224.415.602</u>	<u>547.893.781.606</u>	<u>-</u>	<u>122.015.770.657</u>	<u>2.372.133.967.865</u>
Số cuối năm	<u>1.625.301.699.254</u>	<u>558.364.214.882</u>	<u>241.233.207.819</u>	<u>114.107.250.001</u>	<u>2.539.006.371.956</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 33.1* và *35*.

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 133.135.868.093 VND (*Thuyết minh số 29.2*).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 2.920.811.839.258 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.923.214.463.189 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh	314.836.194.392	318.888.772.548
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	-
Khu dân cư Trung tâm mở rộng		
Phường 6 giai đoạn 2	-	944.633.970
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>339.348.514.686</b>	<b>319.833.406.518</b>

**17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Khu công nghiệp Hữu Thạnh (*)	3.060.948.354.587	3.290.871.622.554
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	544.926.932.932	569.961.371.319
Khu công nghiệp Cầu Nghìn (*)	457.081.187.241	354.970.133.762
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	269.795.251.721	347.834.841.330
Khu công nghiệp Quế Võ 2	97.181.317.547	207.371.369.080
Khác	189.468.421.581	328.392.759.285
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.619.401.465.609</b>	<b>5.099.402.097.330</b>

(\*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hữu Thạnh, và Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 29.2).



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 18.1)	25.797.718.702	25.170.128.042
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 18.2)	<u>119.271.925.084</u>	<u>119.271.925.084</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>145.069.643.786</b>	<b>144.442.053.126</b>
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	<u>(6.870.108.762)</u>	<u>(6.183.450.707)</u>
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b><u>138.199.535.024</u></b>	<b><u>138.258.602.419</u></b>

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

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

Tên công ty liên kết	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% sở hữu	Giá trị thuần VND	% sở hữu	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	28,54	25.797.718.702	28,54	25.170.128.042
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	34,85	-	34,85	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>25.797.718.702</u></b>		<b><u>25.170.128.042</u></b>

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

	VND
<b>Giá trị đầu tư:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>190.449.662.495</u>
<b>Phần lỹ kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>	
Số đầu năm	(165.279.534.453)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	1.883.218.382
Cổ tức được chia trong năm	<u>(1.255.627.722)</u>
Số cuối năm	<u>(164.651.943.793)</u>
<b>Giá trị còn lại</b>	
Số đầu năm	<u>25.170.128.042</u>
Số cuối năm	<u>25.797.718.702</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

18.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	7,50	45.000.000.000	-	15,00	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	8,54	28.256.416.000	-	8,54	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)	7,17	10.217.858.042	(3.380.262.707)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50	6.750.000.000	-	7,5	6.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	8,91	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng	4,76	2.951.688.000	(2.857.188.000)	4,76	2.951.688.000	(2.803.188.000)
Tổng hợp		112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135					
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>119.271.925.084</b>	<b>(6.870.108.762)</b>		<b>119.271.925.084</b>	<b>(6.183.450.707)</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)
<b>Ngắn hạn</b>	<b>26.935.920.198</b>	<b>46.919.189.798</b>
Chi phí hoa hồng	20.261.651.760	30.414.464.712
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.564.679.421	1.243.457.187
Khác	4.109.589.017	15.261.267.899
<b>Dài hạn</b>	<b>221.150.579.280</b>	<b>241.538.966.897</b>
Chi phí tiền thuê đất	165.224.242.371	170.387.499.951
Chi phí sửa chữa lớn Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	24.234.226.542	48.343.984.668
Khác	31.692.110.367	22.807.482.278
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>248.086.499.478</b>	<b>288.458.156.695</b>

**20. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng	21.805.804.224	370.230.113.022	(371.472.206.226)	20.563.711.020
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	888.456.881	3.249.042.510	(1.302.397.389)	2.835.102.002
Thuế thu nhập cá nhân	171.912.610	26.897.564	-	198.810.174
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	-	-	3.376.437
Khác	87.559.265	3.584.746.251	(43.204.196)	3.629.101.320
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>22.957.109.417</b>	<b>377.090.799.347</b>	<b>(372.817.807.811)</b>	<b>27.230.100.953</b>
<b>Phải trả</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	392.256.567.165	639.981.783.431	(561.052.975.072)	471.185.375.524
Thuế giá trị gia tăng	29.077.815.450	831.191.298.011	(847.358.599.265)	12.910.514.196
Thuế tài nguyên	5.089.414.766	49.641.912.458	(48.734.368.277)	5.996.958.947
Thuế thu nhập cá nhân	3.397.532.910	40.276.204.554	(40.263.386.228)	3.410.351.236
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18.398.095.767	430.337.441.401	(448.576.020.987)	159.516.181
Khác	13.951.124.370	24.352.667.845	(26.218.663.747)	12.085.128.468
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>462.170.550.428</b>	<b>2.015.781.307.700</b>	<b>(1.972.204.013.576)</b>	<b>505.747.844.552</b>

**21. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 76.477.903.543 VND (cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 135.572.731.376 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI**

	VND
	Số tiền
<b>Nguyên giá:</b>	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>184.605.937.195</u>
<b>Phân bổ lũy kế:</b>	
Số đầu năm	138.432.021.641
Phân bổ trong năm	<u>14.094.632.000</u>
Số cuối năm	<u>152.526.653.641</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số đầu năm	<u>46.173.915.554</u>
Số cuối năm	<u>32.079.283.554</u>

**23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	300.156.310.616	312.274.938.115
<i>Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai</i>	85.635.347.484	74.324.759.402
<i>Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình</i>	32.725.295.695	19.554.819.042
<i>Các đối tượng khác</i>	181.795.667.437	218.395.359.671
Phải trả các bên liên quan ( <i>Thuyết minh số 40</i> )	<u>1.427.080.676</u>	<u>1.507.080.676</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>301.583.391.292</u></b>	<b><u>313.782.018.791</u></b>

**24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>307.062.074.693</b>	<b>388.129.398.490</b>
Dự án Hà Nam	139.249.046.321	-
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	79.356.815.219	26.775.815.495
Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM	6.134.159.000	37.711.508.000
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	-	267.904.000.000
Khác	82.322.054.153	55.738.074.995
<b>Dài hạn</b>	-	<b>47.267.455.743</b>
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	-	47.267.455.743
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>307.062.074.693</u></b>	<b><u>435.396.854.233</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	781.526.349.279	647.337.891.659
Chi phí lãi vay phải trả	21.143.657.781	28.734.066.647
Khác	41.972.949.069	31.659.279.129
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>844.642.956.129</b>	<b>707.731.237.435</b>

**26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.144.345.071.562</b>	<b>660.565.738.967</b>
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	926.813.971.092	336.873.549.422
- Khu công nghiệp Hữu Thạnh	112.075.570.212	228.710.671.100
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	54.089.990.940	44.072.708.334
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	20.259.032.311	20.259.032.300
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	18.079.544.046	18.065.266.280
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	7.942.925.436	8.272.790.561
- Khu công nghiệp Kim Hoa	3.897.003.720	4.041.091.206
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	1.120.122.065	267.245.336
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	66.911.740	3.384.428
<b>Dài hạn</b>	<b>4.599.772.152.061</b>	<b>4.584.182.020.007</b>
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	1.404.155.318.524	1.445.624.559.476
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	1.356.915.432.219	1.381.559.119.365
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	639.281.850.675	640.942.560.063
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	612.322.225.531	623.859.452.725
- Khu công nghiệp Hữu Thạnh	311.427.609.236	204.877.438.530
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	183.129.399.221	190.728.149.442
- Khu công nghiệp Kim Hoa	92.229.088.119	95.975.916.153
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	106.648.213	402.697.588
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	204.580.323	212.126.665
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.744.117.223.623</b>	<b>5.244.747.758.974</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. PHẢI TRẢ KHÁC**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>203.883.839.481</b>	<b>393.253.272.298</b>
Nhận ký quỹ, ký cược (i)	114.748.340.261	296.384.049.652
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng (ii)	45.103.258.837	45.103.258.837
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.016.751.616	35.335.995.599
Lãi vay phải trả	2.486.523.652	2.780.509.925
Khác	14.528.965.115	13.649.458.285
<b>Dài hạn</b>	<b>22.741.467.904</b>	<b>12.821.656.997</b>
Nhận ký quỹ, ký cược	16.455.703.240	6.844.880.384
Khác	6.285.764.664	5.976.776.613
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>226.625.307.385</b>	<b>406.074.929.295</b>

- (i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê lại đất tại các khu công nghiệp.
- (ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa Tổng công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4 ha thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.

**28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>2.186.940.523</b>	<b>50.348.027.770</b>
Chi phí đại tu và tiểu tu	2.186.940.523	4.200.000.000
Chi phí sửa chữa vừa và lớn các dự án	-	45.073.245.770
Khác	-	1.074.782.000
<b>Dài hạn</b>	<b>388.799.761.568</b>	<b>255.506.524.971</b>
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Suông - An Lạc	388.799.761.568	255.506.524.971
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>390.986.702.091</b>	<b>305.854.552.741</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. VAY**

	Số đầu năm	Vay trong năm	Trả nợ vay	Phân loại lại	VND Số cuối năm
<b>Ngắn hạn</b>	<b>937.781.049.770</b>	<b>3.212.554.254.276</b>	<b>(4.275.360.830.932)</b>	<b>1.268.748.390.490</b>	<b>1.143.722.863.604</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 29.1)	549.031.049.770	3.138.054.254.276	(3.153.414.121.822)	-	533.671.182.224
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29.2)	358.750.000.000	74.500.000.000	(1.091.946.709.110)	868.748.390.490	210.051.681.380
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 29.3)	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên khác	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>2.584.728.044.726</b>	<b>687.311.099.330</b>	<b>(10.982.083.796)</b>	<b>(1.268.748.390.490)</b>	<b>1.992.308.669.770</b>
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 29.2)	2.184.728.044.726	687.311.099.330	(10.982.083.796)	(868.748.390.490)	1.992.308.669.770
Trái phiếu	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.522.509.094.496</b>	<b>3.899.865.353.606</b>	<b>(4.286.342.914.728)</b>	<b>-</b>	<b>3.136.031.533.374</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. VAY**

**29.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng**

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 13, 14)
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn</b>				
Khoản vay 1	300.000.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2025	4,5	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO
Khoản vay 2	10.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2025	3,5	Tín chấp
Khoản vay 3	8.390.224.789	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2025 đến ngày 12 tháng 12 năm 2025	4,8 - 4,9	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ Ngân hàng của IDICO-INCO 10
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai</b>				
Khoản vay 1	119.020.000.000	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 1 năm 2025	3,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Khoản vay 2	24.358.844.119	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 đến ngày 28 tháng 2 năm 2025	3,7	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-ISC
<b>Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở</b>				
Khoản vay 1	34.041.770.446	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	4,7 - 4,9	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước</b>				
Khoản vay 1	16.377.869.172	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 3 năm 2025	4,5 - 4,9	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. VAY** (tiếp theo)

**29.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng** (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 13, 14)
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An</b>				
Khoản vay 1	12.417.707.580	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	4,5 - 5,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
<b>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ</b>				
Khoản vay 1	9.064.766.118	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2025 đến ngày 9 tháng 9 năm 2025	4,6	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>533.671.182.224</u></b>			



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**29. VAY (tiếp theo)**

**29.2 Vay dài từ hạn ngân hàng**

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 13, 14, 15, 17)
<b>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành</b>					
Khoản vay 1	432.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp	6,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hữu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	163.608.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033	Hữu Thạnh	6,7	
Khoản vay 3	84.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028		6,7	
<b>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai</b>					
Khoản vay 1	587.180.216.383	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2032	Đầu tư các dự án B.O.T	9,0	Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Sương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT
<b>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam</b>					
Khoản vay 1	380.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi	7,0	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VAY (tiếp theo)

29.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 13,14, 15, 17)
<b>Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An</b>					
Khoản vay 1	365.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh của IDICO-LINCO	6,2	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
<b>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn</b>					
Khoản vay 1	147.366.641.756	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 1 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn	5,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	41.854.950.686	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2025 đến ngày 4 tháng 7 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	5,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>2.202.360.351.150</u></b>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	210.051.681.380				
Vay dài hạn	1.992.308.669.770				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

29. VAY (tiếp theo)

29.3 Trái phiếu phát hành

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

Mã trái phiếu	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc	Mục đích phát hành	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
IDCH2225002	<u>400.000.000.000</u>	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Đầu tư bổ sung Dự án Đak Mi 3	8,0	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 10.404.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 8.721.000 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Số đầu năm	30.215.200.786	18.227.387.515
Trích quỹ trong năm	29.089.129.664	22.374.479.553
Sử dụng trong năm	<u>(24.173.203.738)</u>	<u>(10.386.666.282)</u>
<b>Số cuối năm</b>	<b><u>35.131.126.712</u></b>	<b><u>30.215.200.786</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**31.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

								VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	36.231.882.784	(43.506.416.951)	207.183.384.188	1.401.677.547.523	1.181.860.046.097	6.127.923.195.138
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.393.647.193.241	262.398.182.292	1.656.045.375.533
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	42.840.000.000	-	-	(42.840.000.000)	-	-
Chia cổ tức năm 2022 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(206.802.055.500)	(866.801.913.500)
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	511.865.381.008	(511.865.381.008)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(24.089.852.363)	(3.336.152.987)	(27.426.005.350)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.012.719.905)	(1.958.486.434)	(6.971.206.339)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	55.000.000	55.000.000
Khác	-	-	-	5.838.756	3.853.364	(17.919.752.120)	-	(17.910.060.000)
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>44.477.461.497</b>	<b>79.071.882.784</b>	<b>(43.500.578.195)</b>	<b>719.052.618.560</b>	<b>873.597.319.368</b>	<b>1.232.216.533.468</b>	<b>6.204.914.527.482</b>
<b>Năm nay</b>								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	873.597.319.368	1.232.216.533.468	6.204.914.527.482
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.996.055.115.657	396.298.410.415	2.392.353.526.072
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	43.605.000.000	-	(4.603.744.549)	(39.001.255.451)	-	-
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(228.080.336.000)	(888.080.194.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền (ii)	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	187.549.280.000	187.549.280.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.059.902.091)	(3.957.912.316)	(21.017.814.407)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.649.563.526)	(2.421.751.731)	(8.071.315.257)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.217.998.220)	10.217.998.220	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>44.477.461.497</b>	<b>122.676.882.784</b>	<b>(43.500.578.195)</b>	<b>714.448.874.011</b>	<b>1.477.723.999.737</b>	<b>1.591.822.222.056</b>	<b>7.207.648.151.890</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/NQ-CT ngày 2 tháng 1 năm 2024 và số 25/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền với tổng tỷ lệ 20%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2024 với tỷ lệ 20%/ mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	% tỷ lệ sở hữu	Vốn cổ phần (VND)	% tỷ lệ sở hữu	Vốn cổ phần (VND)
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	22,50	742.500.000.000	22,50	742.500.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,93	393.613.000.000	11,93	393.613.000.000
Các cổ đông khác	65,57	2.163.886.290.000	65,57	2.163.886.290.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>100,00</b>	<b>3.299.999.290.000</b>	<b>100,00</b>	<b>3.299.999.290.000</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu năm và cuối năm	<u>3.299.999.290.000</u>	<u>3.299.999.290.000</u>
<b>Cổ tức</b>		
Cổ tức công bố	1.319.999.716.000	1.319.999.716.000
Cổ tức đã trả trong năm	1.319.938.815.543	1.319.949.575.000

**31.4 Cổ phiếu**

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**31.5 Lãi trên cổ phiếu**

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

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	1.996.055.115.657	1.393.647.193.241
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	<u>(23.938.805.767)</u>	<u>(22.709.465.617)</u>
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông</b>	<b><u>1.972.116.309.890</u></b>	<b><u>1.370.937.727.624</u></b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	329.999.929	329.999.929
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.976	4.154
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	5.976	4.154

(i) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh giảm cho khoản ước tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024.

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

**32. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT**

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

	Năm nay	VND Năm trước
Số đầu năm	1.232.216.533.468	1.181.860.046.097
Lãi thuần trong năm	396.298.410.415	262.398.182.292
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(228.080.336.000)	(206.802.055.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.957.912.316)	(3.336.152.987)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	(2.421.751.731)	(1.958.486.434)
Góp vốn thêm và thành lập mới công ty con	187.549.280.000	55.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	<u>10.217.998.220</u>	<u>-</u>
Số cuối năm	<u>1.591.822.222.056</u>	<u>1.232.216.533.468</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. DOANH THU**

**33.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>8.846.468.727.140</b>	<b>7.237.031.762.979</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu kinh doanh điện	3.372.688.435.626	2.923.693.459.118
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	3.139.606.700.212	2.580.995.261.707
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	376.255.854.741	317.822.259.574
Doanh thu kinh doanh bất động sản	531.665.306.440	102.994.696.117
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	472.056.411.455	398.908.310.085
Doanh thu thu phí đường bộ	463.835.480.793	440.280.839.733
Doanh thu hoạt động xây dựng	246.338.191.351	145.647.734.037
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	244.022.346.522	326.689.202.608
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>(58.216.914)</b>	<b>-</b>
Giảm giá hàng bán	(58.216.914)	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>8.846.410.510.226</b>	<b>7.237.031.762.979</b>
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	8.844.597.213.105	7.235.137.913.753
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 40)	1.871.514.035	1.893.849.226

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

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

	VND			
	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được		Doanh thu được	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được ghi phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	3.139.606.700.212	65.750.875.053	2.580.995.261.707	54.844.704.054
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	1.178.115.542.792	21.880.316.398	1.218.559.900.401	24.433.430.071
Lợi nhuận gộp	1.961.491.157.420	43.870.558.655	1.362.435.361.306	30.411.273.983



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. DOANH THU** (tiếp theo)

**33.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và cho vay	159.898.789.345	213.476.023.040
Lãi các khoản đầu tư	7.560.273.343	6.435.616.297
Lãi chênh lệch tỷ giá	296.003.764	853.222.751
Cổ tức nhận được	249.500.278	458.032.000
Khác	15.148.386	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>168.019.715.116</b>	<b>221.222.894.088</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập đối với bên khác</i>	<i>167.040.537.034</i>	<i>221.222.894.088</i>
<i>Thu nhập đối với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 40)</i>	<i>979.178.082</i>	<i>-</i>

**34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	130.327.583.405	184.925.818.782
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	686.658.055	2.729.546.259
Lỗ chênh lệch tỷ giá	57.574.902	725.609.874
Khác	5.056.978.026	298.499.295
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>136.128.794.388</b>	<b>188.679.474.210</b>

**35. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh điện	3.054.154.562.981	2.566.596.950.009
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	1.278.573.956.371	1.311.845.478.003
Giá vốn kinh doanh bất động sản	151.900.175.796	29.304.181.049
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	278.762.006.837	261.252.292.767
Giá vốn thu phí đường bộ	300.779.013.149	250.826.288.914
Giá vốn hoạt động xây dựng	229.914.897.902	134.713.539.624
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	215.066.297.421	259.361.180.843
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.509.150.910.457</b>	<b>4.813.899.911.209</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Chi phí bán hàng</b>	<b>122.640.065.753</b>	<b>114.958.202.090</b>
Chi phí môi giới	58.508.210.607	25.746.167.057
Chi phí nhân viên	35.622.341.624	39.984.176.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.410.758.383	28.129.557.438
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.710.566.123	7.666.966.516
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.385.389.551	3.030.879.252
Chi phí khác	10.002.799.465	10.400.454.960
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>275.142.930.631</b>	<b>247.396.870.177</b>
Chi phí nhân viên	148.274.795.311	141.092.600.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.175.647.994	23.863.185.742
Chi phí dự phòng	13.487.759.157	19.173.607.561
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.096.311.303	9.719.680.816
Chi phí khác	71.108.416.866	53.547.795.604
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>397.782.996.384</b>	<b>362.355.072.267</b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.431.618.032.781	2.885.431.622.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.352.661.655.523	904.320.172.900
Chi phí nhân viên	336.680.610.588	329.880.668.273
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	366.467.791.956	391.675.879.167
Chi phí dự phòng	88.219.990.827	51.886.990.740
Chi phí khác	236.990.373.613	224.927.102.165
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>5.812.638.455.288</b>	<b>4.788.122.436.002</b>

**38. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Thu nhập khác</b>	<b>31.611.016.484</b>	<b>15.524.792.874</b>
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.103.157.510	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	3.781.246.463	9.013.121.370
Các khoản khác	7.726.612.511	6.511.671.504
<b>Chi phí khác</b>	<b>11.595.270.290</b>	<b>53.542.476.413</b>
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	-	49.317.821.639
Các khoản khác	11.595.270.290	4.224.654.774
<b>LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN</b>	<b>20.015.746.194</b>	<b>(38.017.683.539)</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**39. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

**39.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	636.674.807.367	506.959.027.682
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	2.132.923.175	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.174.052.889	720.966.704
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	<u>(39.068.820.814)</u>	<u>(106.948.154.866)</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>600.912.962.617</u></b>	<b><u>400.731.839.520</u></b>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>2.993.266.488.689</u></b>	<b><u>2.056.777.215.053</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	598.653.297.738	411.355.443.011
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	6.637.414.292	1.740.557.940
Phân bổ lợi thế thương mại	2.818.926.400	1.768.588.623
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.174.052.889	720.966.704
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	632.183.963	836.272.642
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(8.498.884.436)	(8.149.388.248)
Lỗi tính thuế chuyển sang từ năm trước	(573.053.786)	(7.132.410.151)
Khác	69.025.557	(408.191.001)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>600.912.962.617</u></b>	<b><u>400.731.839.520</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**39.2 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

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

**39.3 Thuế TNDN hoãn lại**

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí trích trước	122.335.022.132	95.233.421.203	(27.101.600.929)	(95.233.421.203)
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	49.229.736.347	31.028.938.032	(18.200.798.315)	(10.377.398.148)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	6.302.770.303	3.777.408.358	(2.525.361.945)	(3.777.408.358)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	2.132.923.175	-	(2.132.923.175)	-
<b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>	<b><u>180.000.451.957</u></b>	<b><u>130.039.767.593</u></b>		
<b>Thuế thu nhập hoãn lại phải trả</b>				
Dự phòng đầu tư tài chính	53.778.868.538	41.630.902.579	12.147.965.959	1.387.377.022
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.763.758.679	3.019.861.088	(1.256.102.409)	1.052.695.821
<b>Thuế TNDN hoãn lại phải trả</b>	<b><u>55.542.627.217</u></b>	<b><u>44.650.763.667</u></b>		
<b>Thu nhập thuế TNDN hoãn lại</b>			<b><u>(39.068.820.814)</u></b>	<b><u>(106.948.154.866)</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

**39.4 Lỗi thuế chuyển sang các năm sau**

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 44.718.390.936 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46.753.319.702 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024	Không được chuyển lỗ	VND
					Chưa chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024
2019	2024	5.195.848.581	(2.863.609.577)	(2.332.239.004)	-
2020	2025	4.208.684.332	-	-	4.208.684.332
2021	2026	29.333.126.320	-	-	29.333.126.320
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	3.160.919.815	-	-	3.160.919.815
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>49.914.239.517</b>	<b>(2.863.609.577)</b>	<b>(2.332.239.004)</b>	<b>44.718.390.936</b>

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

**40. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm công ty và các bên liên quan khác của Nhóm công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau :

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty Cổ phần Thủy điện Đăk R'TiH	Cho vay	220.000.000.000	-
	Thu lại tiền cho vay	220.000.000.000	-
	Lãi cho vay	979.178.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	2.830.117.500
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.871.514.035	1.893.849.226

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
<b><i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i></b>			
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	<u>74.299.984</u>	<u>145.703.359</u>
<b><i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	<u>943.372.500</u>	<u>943.372.500</u>
<b><i>Phải thu ngắn hạn khác</i></b>			
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Cổ tức	1.463.684.880	1.463.684.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Cổ tức	885.512.800	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>2.349.197.680</u></b>	<b><u>1.463.684.880</u></b>
<b><i>Phải trả người bán ngắn hạn</i></b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	<u>1.427.080.676</u>	<u>1.507.080.676</u>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

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

Cá nhân	Chức vụ	Năm nay	VND
			Năm trước
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	2.355.833.333	1.711.077.650
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	4.163.788.167	3.174.500.111
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	2.867.388.000	1.201.822.917
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	2.145.276.666	1.057.604.167
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	494.000.000	389.000.111
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.791.109.667	1.903.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Nguyên Phó Tổng giám đốc	2.325.284.000	1.995.000.000
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	2.074.047.000	1.903.000.000
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng (từ ngày 1 tháng 10 năm 2024)	418.205.000	-
Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 30 tháng 9 năm 2024)	1.094.167.000	1.750.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>19.729.098.833</u></b>	<b><u>15.085.004.956</u></b>

**41. CÁC CAM KẾT**

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	15.259.533.129	13.345.379.609
Từ 1 - 5 năm	11.290.305.395	22.479.052.995
Trên 5 năm	1.613.479.711	1.592.800.895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>28.163.318.235</u></b>	<b><u>37.417.233.499</u></b>

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các khu công nghiệp Hữu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ 2, Phú Mỹ 2 mở rộng, Quê Võ, Tân Phước 1, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch 1, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh, Khu Dân cư Phường 6 mở rộng, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 834 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

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

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

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

1  
1  
(  
[  
]  
1  
1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

								VND
	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>								
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	4.114.554.060.622	3.392.475.893.273	333.285.914.309	463.835.480.793	532.625.306.440	255.591.189.833	(245.957.335.044)	8.846.410.510.226
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(126.635.094.214)	(19.787.457.647)	(86.947.722.958)	-	(960.000.000)	(11.627.060.225)	245.957.335.044	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>3.987.918.966.408</b>	<b>3.372.688.435.626</b>	<b>246.338.191.351</b>	<b>463.835.480.793</b>	<b>531.665.306.440</b>	<b>243.964.129.608</b>	<b>-</b>	<b>8.846.410.510.226</b>
<b>Kết quả</b>								
Lợi nhuận gộp	2.430.583.003.200	318.533.872.645	16.423.293.449	163.056.467.644	379.765.130.644	28.897.832.187	-	3.337.259.599.769
Chi phí không phân bổ								(343.993.111.080)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(639.981.783.431)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								39.068.820.814
Lợi nhuận sau thuế TNDN								2.392.353.526.072
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>								
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>								
Tài sản bộ phận	7.912.191.711.608	2.187.023.628.273	220.936.103.273	1.181.940.884.868	2.037.841.185.339	237.446.224.722	-	13.777.379.738.083
Tài sản không phân bổ (*)								5.022.780.767.621
<b>Tổng tài sản</b>								<b>18.800.160.505.704</b>
Nợ phải trả bộ phận	8.400.930.963.743	1.076.340.487.886	168.507.741.378	998.546.902.877	720.591.735.227	227.594.522.703	-	11.592.512.353.814
<b>Tổng nợ phải trả</b>								<b>11.592.512.353.814</b>

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN** (tiếp theo)

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

	<i>Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
<b>VND</b>								
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>								
<b>Doanh thu thuần bộ phận</b>								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.399.950.083.379	2.939.856.844.844	283.806.737.130	440.280.839.733	103.954.696.117	342.147.679.145	(272.965.117.369)	7.237.031.762.979
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(102.224.252.013)	(16.163.385.726)	(138.159.003.093)	-	(960.000.000)	(15.458.476.537)	272.965.117.369	-
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>3.297.725.831.366</b>	<b>2.923.693.459.118</b>	<b>145.647.734.037</b>	<b>440.280.839.733</b>	<b>102.994.696.117</b>	<b>326.689.202.608</b>	<b>-</b>	<b>7.237.031.762.979</b>
<b>Kết quả</b>								
Lợi nhuận gộp	1.724.628.060.596	357.096.509.109	10.934.194.413	189.454.550.819	73.690.515.068	67.328.021.765	-	2.423.131.851.770
Chi phí không phân bổ								(366.354.636.717)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(507.679.994.386)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								106.948.154.866
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.656.045.375.533
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>								
<b>Tài sản và nợ phải trả</b>								
Tài sản bộ phận	9.482.541.705.951	2.380.979.885.106	184.014.005.485	1.267.245.663.441	1.745.348.231.997	258.752.858.135	-	15.318.882.350.115
Tài sản không phân bổ (*)								2.401.563.241.545
<b>Tổng tài sản</b>								<b>17.720.445.591.660</b>
Nợ phải trả bộ phận	7.996.894.454.301	1.086.354.091.340	176.880.446.649	910.221.541.568	1.176.564.005.948	168.616.524.372	-	11.515.531.064.178
<b>Tổng nợ phải trả</b>								<b>11.515.531.064.178</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**43. ĐIỀU CHỈNH DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên báo tài chính hợp nhất của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Bao gồm trong các điều chỉnh cho các năm tài chính trước đây là các điều chỉnh chủ yếu sau đây:

*(i) Trình bày chi phí đầu tư phát triển hạ tầng các khu công nghiệp cho thuê:*

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã phân loại lại chi phí đầu tư phát triển hạ tầng các khu công nghiệp chưa hoàn thiện toàn bộ và chưa có khách hàng thuê với số tiền là 4.130.666.318.976 VND từ khoản mục "Nguyên giá" của bất động sản đầu tư sang khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".

*(2) Trình bày chi phí quyền thuê đất các khu công nghiệp:*

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã phân loại lại giá trị các chi phí để có được quyền thuê đất của các khu công nghiệp đã hoàn thiện phát triển hạ tầng là một cấu phần của bất động sản đầu tư thay vì trình bày ở khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" như trong các năm trước. Theo đó, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã ghi tăng khoản mục "Nguyên giá" và "Giá trị khấu hao lũy kế" của Bất động sản đầu tư và ghi giảm khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền lần lượt là 408.154.849.265 VND, 88.372.715.918 VND và 319.782.133.347 VND.

Ngoài các điều chỉnh nêu trên, một số dữ liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện tại. Tổng ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố được trình bày sau đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**43. ĐIỀU CHỈNH DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG** (tiếp theo)

Ảnh hưởng của các điều chỉnh phân loại lại được trình bày sau đây:

<i>Khoản mục</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
<b>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</b>			
<b>Tài sản ngắn hạn</b>			
Chi phí trả trước ngắn hạn	51.485.038.162	(4.565.848.364)	46.919.189.798
<b>Tài sản dài hạn</b>			
Phải thu dài hạn khác	38.150.700.666	58.499.706.049	96.650.406.715
Tài sản cố định hữu hình	3.106.749.357.543	(31.606.054.130)	3.075.143.303.413
Nguyên giá	6.375.481.414.537	(48.937.881.250)	6.326.543.533.287
Giá trị khấu hao lũy kế	(3.268.732.056.994)	17.331.827.120	(3.251.400.229.874)
Bất động sản đầu tư	6.151.412.099.364	(3.779.278.131.499)	2.372.133.967.865
Nguyên giá	8.807.902.831.412	(3.572.523.694.275)	5.235.379.137.137
Giá trị khấu hao lũy kế	(2.656.490.732.048)	(206.754.437.224)	(2.863.245.169.272)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.002.831.899.325	4.096.570.198.005	5.099.402.097.330
Chi phí trả trước dài hạn	615.254.957.929	(373.715.991.032)	241.538.966.897
Tài sản dài hạn khác	-	34.096.120.971	34.096.120.971
<b>VND</b>			
<i>Khoản mục</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Điều chỉnh</i>	<i>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)</i>
<b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>			
Khấu hao và hao mòn	856.623.757.898	47.696.415.002	904.320.172.900
Giảm chi phí trả trước	48.980.745.714	13.659.331.060	62.640.076.774
Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	(1.109.626.647.417)	(61.355.746.062)	(1.170.982.393.479)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**44. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

Nguyễn Thị Kim Phụng  
Người lập

Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025





## **IDICO Corporation - JSC**

Consolidated financial statements

For the year ended 31 December 2024



**Shape the future  
with confidence**

# IDICO Corporation - JSC

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of management	2
Independent auditors' report	3 - 4
Consolidated balance sheet	5 - 8
Consolidated income statement	9
Consolidated cash flow statement	10 - 11
Notes to the consolidated financial statements	12 - 62





# IDICO Corporation - JSC

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

IDICO Corporation - JSC ("the Company") was formerly a State-owned enterprise established in accordance with the Decision No.26/2000/QĐ-BXD issued by the Ministry of Construction on 6 December 2000 and the Enterprises Registration Certificate ("ERC") No. 0302177966 issued by the Department of Planning and Investment ("DPI") of Ho Chi Minh City on 30 June 2010, as amended.

The Company was equitized as a shareholding company in accordance with the Decision No. 776/QĐ-TTg issued by the Prime Minister on 2 June 2017. This equalization was formalized by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 2<sup>nd</sup> amended ERC on 1 March 2018.

The Company's shares were registered for trading on the Hanoi Stock Exchange ("HNX") with the code of IDC in accordance with the Decision No. 739/QĐ-SGDHN issued by HNX on 6 November 2019.

The current principal activities of the Company are to invest in construction and trade of infrastructure development in urban areas, industrial parks, electricity trading production.

The Company's registered head office is located at 151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. Also, the Company has one (1) representative office located at 32<sup>nd</sup> Floor, Pearl Plaza Building, 561A Dien Bien Phu Street, Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City, Vietnam and three (3) branches located at other cities/provinces of Vietnam.

### BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the year and at the date of this report are:

Ms Nguyen Thi Nhu Mai	Chairwoman
Mr Dang Chinh Trung	Member
Mr Nguyen Viet Tuan	Member
Ms Tran Thuy Giang	Member
Mr Ton That Anh Tuan	Independent member

### AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the year and at the date of this report are:

Mr Ton That Anh Tuan	Head
Ms Tran Thuy Giang	Member

### MANAGEMENT

Members of the management during the year and at the date of this report are:

Mr Dang Chinh Trung	General Director	
Mr Nguyen Hong Hai	Deputy General Director	
Mr Nguyen Van Minh	Deputy General Director	resigned on 11 January 2025
Mr Phan Van Chinh	Deputy General Director	
Mr Nguyen Viet Tuan	Deputy General Director	

### LEGAL REPRESENTATIVE

The legal representative of the Company during the year and at the date of this report is Mr Dang Chinh Trung.

Mr Nguyen Viet Tuan is authorized by Mr Dang Chinh Trung to sign the accompanying consolidated financial statements for the year ended 31 December 2024 in accordance with the Letter of Authorization No 29/UQ-TCT dated 27 July 2023.

### AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.







Shape the future  
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited  
20th Floor, Bitexco Financial Tower  
2 Hai Trieu Street, District 1  
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252  
Email: eyhcmc@vn.ey.com  
Website (EN): ey.com/en\_vn  
Website (VN): ey.com/vi\_vn

Reference: 13413866/68444951/FN-HN

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To: The Shareholders of IDICO Corporation - JSC**

We have audited the accompanying consolidated financial statements of IDICO Corporation - JSC and its subsidiaries (collectively referred to as "the Group") as prepared on 27 March 2025 and set out on pages 5 to 62, which comprise the consolidated balance sheet as at 31 December 2024, and the consolidated income statement and consolidated cash flow statement for the year then ended and the notes thereto.

### ***Management's responsibility***

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these consolidated financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation and presentation of the consolidated financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### ***Auditors' responsibility***

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the consolidated financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Group's preparation and fair presentation of the consolidated financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

3  
1  
3  
11  
7  
=





Shape the future  
with confidence

**Opinion**

In our opinion, the consolidated financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the consolidated financial position of the Group as at 31 December 2024, and of the consolidated results of its operations and its consolidated cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the consolidated financial statements.

**Other matter**

The Group's consolidated financial statements for the year ended 31 December 2023 were audited by another audit firm which expressed an unmodified opinion on those consolidated financial statements on 26 March 2024.



**Ernst & Young Vietnam Limited**

\_\_\_\_\_  
Nguyễn Thị Nhu Quỳnh  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 3040-2024-004-1



\_\_\_\_\_  
Pham Ninh Tung  
Auditor  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 5631-2025-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

27 March 2025

11  
11  
11  
11  
11

CONSOLIDATED BALANCE SHEET  
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance (As restated – Note 43)
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>7,422,054,970,282</b>	<b>6,013,188,857,353</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>5</b>	<b>2,188,037,806,317</b>	<b>1,333,592,588,129</b>
111	1. Cash		86,290,145,897	154,643,077,833
112	2. Cash equivalents		2,101,747,660,420	1,178,949,510,296
<b>120</b>	<b>II. Short-term investment</b>		<b>2,264,464,142,726</b>	<b>909,712,050,997</b>
123	1. Held-to-maturity investments	6	2,264,464,142,726	909,712,050,997
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>1,514,787,301,737</b>	<b>2,400,623,060,618</b>
131	1. Short-term trade receivables	7	759,511,368,632	843,799,009,769
132	2. Short-term advances to suppliers	8	86,007,721,342	111,678,503,526
135	3. Short-term loan receivables	9	310,000,000,000	890,000,000,000
136	4. Other short-term receivables	10	446,473,687,109	627,777,143,616
137	5. Provision for doubtful short- term receivables	11	(87,262,475,346)	(75,197,253,252)
139	6. Shortage of assets waiting for resolution		57,000,000	2,565,656,959
<b>140</b>	<b>IV. Inventory</b>	<b>12</b>	<b>1,400,599,698,351</b>	<b>1,299,384,858,394</b>
141	1. Inventories		1,402,424,334,709	1,299,384,858,394
149	2. Provision for devaluation in inventories		(1,824,636,358)	-
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>54,166,021,151</b>	<b>69,876,299,215</b>
151	1. Short-term prepaid expenses	19	26,935,920,198	46,919,189,798
152	2. Value-added tax deductible	20	20,563,711,020	21,805,804,224
153	3. Tax and other receivables from the State	20	6,666,389,933	1,151,305,193

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance (As restated – Note 43)
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>11,378,105,535,422</b>	<b>11,707,256,734,307</b>
<b>210</b>	<b>I. Long-term receivables</b>		<b>103,355,037,772</b>	<b>104,521,594,372</b>
211	1. Long-term trade receivables	7	7,871,187,657	7,871,187,657
216	2. Other long-term receivables	10	95,483,850,115	96,650,406,715
<b>220</b>	<b>II. Fixed assets</b>		<b>3,069,400,629,177</b>	<b>3,189,242,331,346</b>
221	1. Tangible fixed assets	13	2,957,150,322,033	3,075,143,303,413
222	Cost		6,433,037,169,590	6,326,543,533,287
223	Accumulated depreciation		(3,475,886,847,557)	(3,251,400,229,874)
227	2. Intangible fixed assets	14	112,250,307,144	114,099,027,933
228	Cost		129,132,966,721	129,380,855,421
229	Accumulated amortization		(16,882,659,577)	(15,281,827,488)
<b>230</b>	<b>III. Investment properties</b>	<b>15</b>	<b>2,539,006,371,956</b>	<b>2,372,133,967,865</b>
231	1. Cost		6,485,887,917,037	5,235,379,137,137
232	2. Accumulated depreciation		(3,946,881,545,081)	(2,863,245,169,272)
<b>240</b>	<b>IV. Long-term assets in progress</b>		<b>4,958,749,980,295</b>	<b>5,419,235,503,848</b>
241	1. Long-term work in progress	16	339,348,514,686	319,833,406,518
242	2. Construction in progress	17	4,619,401,465,609	5,099,402,097,330
<b>250</b>	<b>V. Long-term investments</b>		<b>228,199,535,024</b>	<b>158,258,602,419</b>
252	1. Investments in associates	18.1	25,797,718,702	25,170,128,042
253	2. Investment in other entities	18.2	119,271,925,084	119,271,925,084
254	3. Provision for long-term investments	18.2	(6,870,108,762)	(6,183,450,707)
255	4. Held-to-maturity investments	6	90,000,000,000	20,000,000,000
<b>260</b>	<b>VI. Other long-term assets</b>		<b>479,393,981,198</b>	<b>463,864,734,457</b>
261	1. Long-term prepaid expenses	19	221,150,579,280	241,538,966,897
262	2. Deferred tax assets	39.3	180,000,451,957	130,039,767,593
263	3. Long-term tools, supplies and spare parts		12,067,545,436	12,015,963,442
268	4. Other long-term assets		34,096,120,971	34,096,120,971
269	5. Goodwill	22	32,079,283,554	46,173,915,554
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>18,800,160,505,704</b>	<b>17,720,445,591,660</b>



CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

VND

<i>Code</i>	<i>RESOURCES</i>	<i>Notes</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance (As restated – Note 43)</i>
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>11,592,512,353,814</b>	<b>11,515,531,064,178</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>4,533,347,675,294</b>	<b>3,986,374,598,067</b>
311	1. Short-term trade payables	23	301,583,391,292	313,782,018,791
312	2. Advances from customers	24	307,062,074,693	388,129,398,490
313	3. Statutory obligations	20	505,747,844,552	462,170,550,428
314	4. Payables to employees		45,041,566,746	42,398,103,332
315	5. Short-term accrued expenses	25	844,642,956,129	707,731,237,435
318	6. Short-term unearned revenues	26	1,144,345,071,562	660,565,738,967
319	7. Other short-term payables	27	203,883,839,481	393,253,272,298
320	8. Short-term loans	29	1,143,722,863,604	937,781,049,770
321	9. Short-term provisions	28	2,186,940,523	50,348,027,770
322	10. Bonus and welfare fund	30	35,131,126,712	30,215,200,786
<b>330</b>	<b>II. Non-current liabilities</b>		<b>7,059,164,678,520</b>	<b>7,529,156,466,111</b>
332	1. Long-term advances from customers	24	-	47,267,455,743
336	2. Long-term unearned revenues	26	4,599,772,152,061	4,584,182,020,007
337	3. Other long-term liabilities	27	22,741,467,904	12,821,656,997
338	4. Long-term loans	29	1,992,308,669,770	2,584,728,044,726
341	5. Deferred tax liabilities	39.3	55,542,627,217	44,650,763,667
342	6. Long-term provisions	28	388,799,761,568	255,506,524,971

CONSOLIDATED BALANCE SHEET (continued)  
as at 31 December 2024

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>7,207,648,151,890</b>	<b>6,204,914,527,482</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>31.1</b>	<b>7,207,648,151,890</b>	<b>6,204,914,527,482</b>
411	1. Share capital		3,299,999,290,000	3,299,999,290,000
411a	- Shares with voting rights		3,299,999,290,000	3,299,999,290,000
412	2. Share premium		44,477,461,497	44,477,461,497
414	3. Other owners' capital		122,676,882,784	79,071,882,784
416	4. Asset revaluation reserve		(43,500,578,195)	(43,500,578,195)
418	5. Investment and development fund		714,448,874,011	719,052,618,560
421	6. Undistributed earnings		1,477,723,999,737	873,597,319,368
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		141,668,742,080	139,949,984,127
421b	- Undistributed earnings of current year		1,336,055,257,657	733,647,335,241
429	7. Non-controlling interests	32	1,591,822,222,056	1,232,216,533,468
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>18,800,160,505,704</b>	<b>17,720,445,591,660</b>



Nguyen Thi Kim Phung  
Preparer



Tran Ngoc Sang  
Chief Accountant



Nguyen Viet Tuan  
Deputy General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

27 March 2025





CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT  
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year (As restated – Note 43)
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01</b>	<b>Accounting profit before tax</b>		<b>2,993,266,488,689</b>	<b>2,056,777,215,053</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortization	37	1,352,661,655,523	904,320,172,900
03	Provisions		100,700,916,672	74,529,491,062
04	Foreign exchange profit arising from revaluation of monetary accounts denominated in foreign currencies		(91,523,594)	(128,530,924)
05	Gain from investing activities		(173,373,027,811)	(229,998,028,668)
06	Interest expense	34	130,327,583,405	184,925,818,782
<b>08</b>	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>4,403,492,092,884</b>	<b>2,990,426,138,205</b>
09	Decrease in receivables		212,114,021,627	161,861,939,796
10	Increase in inventories		(113,428,058,121)	(222,732,335,135)
11	Increase in payables		267,494,798,318	567,671,076,648
12	Decrease in prepaid expenses		40,371,657,217	62,640,076,774
14	Interest paid		(139,598,505,584)	(202,339,004,077)
15	Corporate income tax paid	20	(561,052,975,072)	(539,747,672,733)
17	Other cash outflows for operating activities	30	(24,173,203,738)	(21,573,053,147)
<b>20</b>	<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>4,085,219,827,531</b>	<b>2,796,207,166,331</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchases and construction of fixed assets and investment properties		(793,670,943,495)	(1,170,982,393,479)
22	Proceeds from disposals of fixed assets		3,557,851,305	148,136,403,463
23	Placements in bank deposits and lending		(3,254,665,611,559)	(1,041,270,429,120)
24	Collections from deposits		2,410,182,489,313	674,835,053,586
27	Interest received		159,057,658,604	216,889,739,217
<b>30</b>	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>(1,475,538,555,832)</b>	<b>(1,172,391,626,333)</b>
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Capital contribution and issuance of shares	31.1	187,549,280,000	55,000,000
33	Drawdown of borrowings	29	3,899,865,353,606	2,373,562,744,514
34	Repayment of borrowings	29	(4,286,342,914,728)	(2,218,827,211,188)
36	Dividends paid		(1,556,399,295,983)	(1,532,447,157,049)
<b>40</b>	<b>Net cash flows used in financing activities</b>		<b>(1,755,327,577,105)</b>	<b>(1,377,656,623,723)</b>

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the year ended 31 December 2024

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
50	Net increase in cash and cash equivalents		854,353,694,594	246,158,916,275
60	Cash and cash equivalents at beginning of year		1,333,592,588,129	1,086,919,534,730
61	Impact of exchange rate fluctuation		91,523,594	514,137,124
70	Cash and cash equivalents at end of year	5	2,188,037,806,317	1,333,592,588,129



Nguyen Thi Kim Phung  
Preparer



Tran Ngoc Sang  
Chief Accountant



Nguyen Viet Tuan  
Deputy General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

27 March 2025

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION

IDICO Corporation - JSC ("the Company") was formerly a State-owned enterprise established in accordance with the Decision No.26/2000/QĐ-BXD issued by the Ministry of Construction on 6 December 2000 and the Enterprises Registration Certificate ("ERC") No. 0302177966 issued by the Department of Planning and Investment ("DPI") of Ho Chi Minh City on 30 June 2010, as amended.

The Company was equitized as a shareholding company in accordance with the Decision No. 776/QĐ-TTg issued by the Prime Minister on 2 June 2017. This equalization was formalized by the DPI of Ho Chi Minh City through the issuance of the 2<sup>nd</sup> amended ERC on 1 March 2018.

The Company's shares were registered for trading on the Hanoi Stock Exchange ("HNX") with the code of IDC in accordance with the Decision No. 739/QĐ-SGDHN issued by HNX on 6 November 2019.

The current principal activities of the Company are to invest in construction and trade of infrastructure development in urban areas, industrial parks, electricity trading production.

The Company's registered head office is located at 151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City, Vietnam. Also, the Company has one (1) representative office located at 32<sup>nd</sup> Floor, Pearl Plaza Building, 561A Dien Bien Phu Street, Ward 25, Binh Thanh District, Ho Chi Minh City, Vietnam and three (3) branches located at other cities/provinces of Vietnam.

The number of the Group's employees as at 31 December 2024 was 1,104 (31 December 2023: 1,118).

### Corporate structure

As at 31 December 2024, the Company invested in 17 direct subsidiaries (31 December 2023: 15 direct subsidiaries and 1 indirect subsidiary) are consolidated into the Company's consolidated financial statements:

Name of subsidiaries	Location	Operation	% voting right	% ownership
(1) IDICO Tien Giang JSC ("IDICO-ITC")	Tien Giang Province	Industrial zone infrastructure business	65.00%	65.00%
(2) IDICO Ninh Binh JSC ("IDICO-INC")	Ninh Binh Province	Industrial zone infrastructure business	75.00%	75.00%
(3) IDICO Vinh Quang JSC ("IDICO-IVC")	Hai Phong City	Industrial zone infrastructure business	99.99%	99.99%
(4) IDICO Urban and Industrial Zone Development Limited Company ("IDICO-URBIZ")	Dong Nai Province	Investment, industrial zone infrastructure business and construction	100.00%	100.00%
(5) IDICO Srok Phu Mieng Hydro Power JSC ("IDICO-SHP")	Binh Phuoc Province	Manufacturing and trading electricity and clean water	51.78%	51.78%
(6) IDICO Infrastructure Development Investment JSC ("IDICO-IDI")	Ho Chi Minh City	BOT and construction	61.78%	59.68%
(7) IDICO Urban and House Development Investment JSC ("UDICO")	Dong Nai Province	Electricity trading and construction	66.93%	66.93%



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION (continued)

### Corporate structure (continued)

As at 31 December 2024, the Company invested in 17 direct subsidiaries (31 December 2023: 15 direct subsidiaries and 1 indirect subsidiary) are consolidated into the Company's consolidated financial statements: (continued)

<i>Name of subsidiaries</i>	<i>Location</i>	<i>Operation</i>	<i>% voting right</i>	<i>% ownership</i>
(8) IDICO Industrial Zone Service Limited Company ("IDICO-ISC")	Dong Nai Province	Construction, investment and industrial zone infrastructure business	100.00%	100.00%
(9) IDERGY JSC ("IDERGY")	Ho Chi Minh City	Manufacturing, electricity distribution and construction	99.99%	99.99%
(10) Que Vo IDICO Urban and Industrial Development Investment JSC ("IDICO-QUE VO")	Bac Ninh Province	Industrial zone infrastructure business	54.94%	54.94%
(11) IDICO Long An Investment Construction JSC ("IDICO-LINCO")	Long An Province	Real estate investment, trading and construction	51.00%	51.00%
(12) IDICO Investment Construction Oil and Natural Gas JSC ("IDICO-CONAC")	Ba Ria - Vung Tau Province	Investment industrial zone infrastructure trading and construction	51.00%	51.00%
(13) IDICO Material Development and Construction Investment JSC ("IDICO-MCI")	Dong Nai Province	Manufacturing and trading building materials	91.52%	91.52%
(14) IDICO No. 10 Investment Construction JSC ("IDICO-INCO 10")	Can Tho Province	Construction	97.78%	97.78%
(15) Thai Binh IDICO Construction and Investment JSC ("IDICO-TCC")	Thai Binh Province	Construction	98.40%	98.40%
(16) IDICO Investment Consultancy JSC ("IDICO-INCON")	Ho Chi Minh City	Construction investment consulting	70.40%	70.40%
(17) IDICO Ha Nam JSC ("IDICO-IHC")	Ha Nam Province	Real estate business	79.98%	79.98%

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 2.1 *Accounting standards and system*

The consolidated financial statements of the Company and its subsidiaries ("the Group") expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying consolidated financial statements, including their utilization are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the consolidated financial position and consolidated results of operations and consolidated cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

### 2.2 *Applied accounting documentation system*

The Group's applied accounting documentation system is the General Journal system.

### 2.3 *Fiscal year*

The Group's fiscal year applicable for the preparation of its consolidated financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

### 2.4 *Accounting currency*

The consolidated financial statements are prepared in VND which is also the Group's accounting currency.

### 2.5 *Basis of consolidation*

The consolidated financial statements comprise the financial statements of the Company and its subsidiaries for the year ended 31 December 2024.

Subsidiaries are fully consolidated from the date of acquisition, being the date on which the Group obtains control, and continued to be consolidated until the date that such control ceases.

The financial statements of the subsidiaries are prepared for the same reporting period as the parent company, using consistent accounting policies.

All intra-company balances, income and expenses and unrealized gains or losses resulted from intra-company transactions are eliminated in full.

Non-controlling interests represent the portion of profit or loss and net assets not held by the Group and are presented separately in the consolidated income statement and within equity in the consolidated balance sheet.

Impact of change in the ownership interest of a subsidiary, without a loss of control, is recorded to the account of undistributed earnings.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of changes in value.

#### 3.2 *Inventories*

##### *Inventory properties*

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realizable value.

Cost includes:

- Purchase cost, freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs.

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market prices at the reporting date and discounted for the time value of money if material, less costs to completion and the estimated costs of sale.

The cost of inventory property recognized in profit or loss on disposal is determined with reference to the specific costs incurred on the property sold and an allocation of any non-specific costs based on the relative size of the property sold.

##### *Other inventories*

Inventories are stated at the lower of cost incurred in bringing each product to its present location and condition, and net realizable value.

Net realizable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

- |                    |  |
|--------------------|--|
| Merchandise        | - cost of purchase on a weighted average basis |
| Tools and supplies | - cost of purchase on a weighted average basis |

##### *Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is created for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the consolidated income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the consolidated income statement.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the consolidated balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful debts.

The provision for doubtful debts represents amounts of outstanding receivables at the balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expenses in the consolidated income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the consolidated income statement.

#### 3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the consolidated income statement as incurred.

The costs of tangible fixed assets formed from construction investment by contractual mode or self - construction or self-generating process are the settled costs of the invested construction projects in accordance with the prevailing State's regulations on investment and construction management, directly - related expenses and registration fee (if any).

Tangible fixed assets have been revalued using the asset method to determine the enterprise value for the purpose of equitization of enterprises with 100% state owned capital as of 31 December 2014. Accordingly, the historical cost of tangible fixed assets is stated at cost of revaluation in accordance with the Minutes of the valuation of the Company.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

#### 3.5 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated amortization.

The cost of an intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of preparing the intangible fixed asset for its intended use.

Expenditures for additions, improvements are added to the carrying amount of the assets and other expenditures are charged to the consolidated income statement as incurred.

When intangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the consolidated income statement.

##### *Land use rights*

Land use rights are recorded as intangible fixed assets when the Group obtained the land use right certificates.

The advance payment for land rental, of which the land lease contracts have effectiveness prior to 2003 and Land use right certificate being issued, are recorded as intangible fixed asset according to Circular No. 45/2013/TT-BTC issued by the Ministry of Finance on 25 April 2013 guiding the management, use and depreciation of fixed assets ("Circular 45").

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.6 Lease assets

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

*Where the Group is the lessee*

Rentals under operating leases are charged to the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

*Where the Group is the lessor*

Assets subject to operating leases are included as the Group's investment properties in the consolidated balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognized in the consolidated income statement as incurred.

For lease of assets under an operating leases that satisfies all conditions of rental income to be recognized in full one time as presented in Note 3.20 - Revenue recognition, rental income is recognized one time at the entire rental value.

For other cases under an operating lease remained, lease income is recognized in the consolidated income statement on a straight-line basis over the lease term.

#### 3.7 Depreciation and amortization

Depreciation of tangible fixed assets and amortization of intangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Land use rights	45 years
Buildings and structures	5 - 50 years
Machinery and equipment	2 - 20 years
Means of transportation	1 - 10 years
Office equipment	1 - 8 years
Others	2 - 5 years

#### 3.8 Investment properties

Investment properties represented the land use rights and infrastructures completed which are ready for lease or were being leased as at the balance sheet date.

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated depreciation. Cost of investment properties includes the expenses by cash or fair value of the assets that the Group incurs to construct and develop the investment properties up to the completion of the construction and development or leased the investment properties. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognized is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property.

Depreciation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 - 50 years
Cost of land development and infrastructure for leased industrial zones	35 - 48 years
Factory for rent	20 - 45 years
Commercial property	3 - 25 years



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.8 Investment properties (continued)**

For long-term lease of investment properties which the Group receives rental fee in advance for many periods and rental income is recognized one time at the entire rental amount received in advance as presented in Note 3.20 - Revenue recognition. Depreciation of these investment properties are recognized with entire amount at the point of revenue recognition.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

Investment properties are derecognized when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognized in the consolidated income statement in the year of retirement or disposal.

**3.9 Construction in progress**

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset and investment properties accounts when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets and investment properties.

**3.10 Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Group incurs in connection with the borrowing of funds and are recorded as expense during the year in which they are incurred. Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent that they are capitalized as explained in the following paragraph.

Borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period of time to get ready for its intended use or sale are capitalized as part of the cost of the respective asset.

**3.11 Prepaid expenses**

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the consolidated balance sheet and amortized over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

**3.12 Investments**

*Investments in associates*

The Group's investment in its associate is accounted for using the equity method of accounting. An associate is an entity in which the Group has significant influence that is neither subsidiaries nor joint ventures. The Group generally deems they have significant influence if they have over 20% of the voting rights.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

#### **3.12 Investments (continued)**

##### *Investments in associates (continued)*

Under the equity method, the investment is carried in the consolidated balance sheet at cost plus post acquisition changes in the Group's share of net assets of the associates. Goodwill arising on acquisition of the associate is included in the carrying amount of the investment. Goodwill is not amortized and subject to annual review for impairment.

The share of post-acquisition profit/(loss) of the associates is presented on face of the consolidated income statement and its share of post-acquisition movements in reserves is recognized in reserves. The cumulative post-acquisition movements are adjusted against the carrying amount of the investment. Dividend/profit sharing receivable from associates reduces the carrying amount of the investment.

The financial statements of the associates are prepared for the same reporting period and use the same accounting policies as the Group. Where necessary, adjustments are made to bring the accounting policies in line with those of the Group.

##### *Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

##### *Provision for diminution in value of investments*

Provision for diminution in value of the investment is made when there are reliable evidences of the diminution in value of those investments at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the consolidated income statement.

##### *Held-to-maturity investments*

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognized as finance expense in the consolidated income statement and deducted against the value of such investments.

#### **3.13 Business combinations and goodwill**

Business combinations are accounted for using the purchase method. The cost of a business combination is measured as the fair value of assets given, equity instruments issued and liabilities incurred or assumed at the date of exchange plus any costs directly attributable to the business combination. Identifiable assets and liabilities and contingent liabilities assumed in a business combination are measured initially at fair values at the date of business combination.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.13 *Business combinations and goodwill* (continued)

Goodwill acquired in a business combination is initially measured at cost being the excess of the cost the business combination over the Group's interest in the net fair value of the acquiree's identifiable assets, liabilities and contingent liabilities. If the cost of a business combination is less than the fair value of the net assets of the subsidiary acquired, the difference is recognized directly in the consolidated income statement. After initial recognition, goodwill is measured at cost less any accumulated amortization. Goodwill is amortized over 5-year period on a straight-line basis. The parent company conducts the periodical review for impairment of goodwill of investment in subsidiaries. If there are indicators of impairment loss incurred is higher than the yearly allocated amount of goodwill on the straight-line basis, the higher amount will be recorded in the consolidated income statement.

#### 3.14 *Payables and accruals*

Payables and accruals are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Group.

#### 3.15 *Provisions*

Provisions are recognized when the Group has a present obligation (legal or constructive) as a result of a past event, it is probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle the obligation and a reliable estimate can be made of the amount of the obligation.

When the Group expects some or all of a provision to be reimbursed, for example under an insurance contract, the reimbursement is recognized as a separate asset but only when the reimbursement is virtually certain. The expense relating to any provision is presented in the consolidated income statement net of any reimbursement.

If the effect of the time value of money is material, provisions are discounted using a current pretax rate that reflects, where appropriate, the risks specific to the liability. Where discounting is used, the increase in the provision due to the passage of time is recognized as a finance expense.

#### 3.16 *Foreign currency transactions*

Transactions in currencies other than the Group's reporting currency (VND) are recorded at the actual transaction exchange rates at transaction dates which are determined as follows:

- ▶ Transaction resulting in receivables are recorded at the buying exchange rates of the commercial banks designated for collection;
- ▶ Transactions resulting in liabilities are recorded at the selling exchange rates of the commercial banks designated for payment; and

At the end of the year, monetary balances denominated in foreign currencies are translated at the actual transaction exchange rates at the balance sheet dates which are determined as follows:

- ▶ Monetary assets are translated at buying exchange rate of the commercial bank where the Group conduct transactions regularly; and
- ▶ Monetary liabilities are translated at selling exchange rate of the commercial bank where the Group conduct transactions regularly.

All foreign exchange differences incurred are taken to the consolidated income statement.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.17 *Straight bonds*

At initial recognition, straight bonds are measured at cost which comprises proceed from issuance net of issuance costs. Any discount, premium or issuance costs are amortized on a straight-line basis over the term of the bond.

#### 3.18 *Share capital*

##### *Ordinary shares*

Ordinary shares are recognized at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognized as a deduction from share premium.

##### *Share premium*

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

#### 3.19 *Appropriation of net profits*

Net profit after tax (excluding negative goodwill arising from a bargain purchase) is available for appropriation to investors/shareholders after approval by the appropriate level of authority/in the annual general meeting, and after making appropriation to reserve funds in accordance with the Group's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Group maintains the following reserve funds which are appropriated from the Group's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the annual general meeting.

##### *Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Group's expansion of its operation or of in-depth investments.

##### *Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the consolidated balance sheet.

##### *Dividends*

Final dividends proposed by the Group's Board of Directors are classified as an allocation of undistributed earnings within the equity section of the consolidated balance sheet, until they have been approved by the Group's shareholders at the Annual General Meeting. When these dividends have been approved by the shareholders and declared, they are recognized as a liability in the consolidated balance sheet.

#### 3.20 *Revenue recognition*

Revenue is recognized to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Group and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognized:

##### *Sale of goods*

Revenue is recognized when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.20 Revenue recognition (continued)

##### *Sale of inventory property*

Revenue from sale of inventory property is recognized when the significant risks and returns associated with the ownership of the property have been transferred to the buyer.

##### *Periodic rental income*

Rental income arising from operating leases is recognized in the consolidated income statement on a straight line basis over the terms of the lease.

##### *Rental income recognized one time*

For lease of assets which the Group receives rental fee in advance for many periods and the lease periods cover more than 90% of the useful life of the assets, rental income is recognized one time at the entire rental amount received in advance when all these conditions are met:

- The lessee is not entitled to cancel the lease contract and the Group has no obligation to repay the amount received in advance in all cases and in all forms;
- The amount received in advance from the lease is not less than 90% of the total rental amount expected to be fulfilled under the contract during the lease term and the lessee must pay the entire amount of lease within 12 months from the beginning of the lease;
- Almost all the risks and benefits associated with ownership of the leased asset are transferred to the lessee; and
- The Group must estimate relatively the full cost of the lease.

##### *Construction contracts*

- For the construction contracts specifying that the contractor will receive payments according to the completed work, where the outcome of a construction contract can be determined reliably and accepted by the customers, revenue and costs are recognized by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date which is accepted by the customers and reflected in the sales invoices.
- Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.
- Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognized to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognized as expenses in the year in which they are incurred.

##### *Sale of electricity*

Revenue is recognized based on the actual amount of electricity transmitted to customers according to the electricity selling price approved by the competent authority.

##### *Sale of service rendering*

Revenue from providing services is recognized when the service is performed and completed

##### *Interest*

Interest income is recognized as the interest accrues (taking into account the effective yield on the asset) unless collectability is in doubt.

##### *Dividends*

Income is recognized when the Group's entitlement as an investor to receive the dividend is established.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.21 Taxation

##### *Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior years are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognized directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to set off current tax assets against current tax liabilities and when the Group intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

##### *Deferred tax*

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognized for all taxable temporary differences, except:

- ▶ where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss;
- ▶ in respect of taxable temporarily differences associated with investments in subsidiaries and associates, and interests in joint ventures where timing of the reversal of the temporary difference can be controlled and it is probable that the temporary difference will not reverse in the foreseeable future.

Deferred tax assets are recognized for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilized, except:

- ▶ where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.
- ▶ in respect of deductible temporarily differences associated with investments in subsidiaries, associates, and interests in joint ventures, deferred tax assets are recognized only to the extent that it is probable that the temporary differences will reverse in the foreseeable future and taxable profit will be available against which the temporary differences can be utilized.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each consolidated balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilized. Previously unrecognized deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognized to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the year when the asset is realized or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

#### 3.21 *Taxation* (continued)

##### *Deferred tax* (continued)

Deferred tax is charged or credited to the consolidated income statement, except when it relates to items recognized directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Group to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on:

- ▶ either the same taxable entity; or
- ▶ when the Group intends either to settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realize the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

#### 3.22 *Earnings per share*

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

#### 3.23 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Group if one party has the ability to control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Group and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprise or individual, including close members of the family of any such individual.

### 4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR

#### 4.1 *Capital contribution to IDICO Ninh Binh Joint Stock Company ("IDICO-INC")*

On 19 December 2024, the Company completed capital contribution by cash to IDICO-INC of VND 562,500,000,000, corresponding of 75.00% ownership. The capital contribution to establish IDICO-INC was executed according to Resolution No. 39/NQ-TCT of the Board of Directors dated 12 December 2024.

IDICO-INC is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate No. 2700970889 issued by the Department of Planning and Investment of Ninh Binh Province on 16 December 2024. The registered activity of IDICO-INC is industrial park infrastructure business.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 4. SIGNIFICANT EVENTS DURING THE YEAR (continued)

##### 4.2 *Additional capital contribution to IDICO Construction and Material Development Joint Stock Company ("IDICO-MCI")*

On 23 December 2024, the Company completed an additional capital contribution by cash to IDICO-MCI of VND 39,960,720,000, increasing the Company's ownership from 81.94% to 91.52% as of that date. The additional capital contribution was executed according to Resolution No. 52/NQ-TCT of the Board of Directors dated 18 December 2024.

The difference in additional consideration and the net asset value corresponding to the ownership of IDICO-MCI before and after the transaction, amounting to VND 8,984,436,030, was recorded as a reduction in undistributed earnings on the consolidated balance sheet.

##### 4.3 *Additional capital contribution to Thai Binh IDICO Investment and Construction Joint Stock Company ("IDICO-TCC")*

On 20 December 2024, the Company completed an additional capital contribution by cash to IDICO-TCC of VND 40,000,000,000, increasing the Company's ownership from 95.19% to 98.40% as of that date. The additional capital contribution was executed according to Resolution No. 51A/NQ-TCT of the Board of Directors dated 18 December 2024.

The difference in additional consideration and the net asset value corresponding to the ownership of IDICO-TCC before and after the transaction, amounting to VND 1,233,562,190, was recorded as a reduction in undistributed earnings on the consolidated balance sheet.

##### 4.4 *Capital contribution to IDICO Ha Nam Joint Stock Company ("IDICO-IHC")*

On 13 August 2024, the Company completed capital contribution by cash to IDICO-IHC of VND 39,990,000,000, corresponding of a 79.98% ownership. The capital contribution to establish IDICO-IHC was executed according to Resolution No. 09/NQ-TCT of the Board of Directors dated 8 May 2024.

IDICO-IHC is a joint stock company incorporated under the Law on Enterprise of Vietnam pursuant to the Enterprise Registration Certificate No. 0700881956 issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province on 15 May 2024. The registered activity of IDICO-IHC is real estate business.

##### 4.5 *Completion of liquidation of IDICO Urban and Housing Development Company Limited ("IDICO-HDI")*

On 25 November 2024, IDICO-HDI completed the return of capital contributions to its investors and was dissolved according to Decision No. 16/QĐ-CT of the Members' Council of IDICO-HDI dated 24 September 2024. The dissolution of IDICO-HDI was approved by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province by issue the Notice No. 1415/25 dated 6 January 2025.

#### 5. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	7,073,187,323	11,327,281,765
Cash at banks	79,116,958,574	143,315,796,068
Cash in transit	100,000,000	-
Cash equivalents (*)	2,101,747,660,420	1,178,949,510,296
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,188,037,806,317</u></b>	<b><u>1,333,592,588,129</u></b>

(\*) The ending balance represented the term deposits at commercial banks with the original maturity not exceeding three (3) months and earn interest at the applicable rate.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 6. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>2,264,464,142,726</b>	<b>909,712,050,997</b>
Deposits (i)	2,079,264,142,726	869,712,050,997
Flexible accumulation investments (ii)	175,200,000,000	-
Bonds (iii)	10,000,000,000	40,000,000,000
<b>Long-term</b>	<b>90,000,000,000</b>	<b>20,000,000,000</b>
Bonds (iii)	90,000,000,000	-
Deposits	-	20,000,000,000
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,354,464,142,726</u></b>	<b><u>929,712,050,997</u></b>

- (i) The ending balance represents term deposits at commercial banks with original maturity more than three (3) months and the remaining maturity less than twelve (12) months and earn interest at the applicable rate. A part of term deposits was pledged as collaterals for the Group's short-term loans obtained from the commercial banks (Note 29.1).
- (ii) The ending balance represents the flexible accumulation investment at securities companies with original maturity more than three (3) months and the remaining maturity less than twelve (12) months and earn interest at the applicable rate.
- (iii) The ending balance presents the investment in bonds of (1) 500 bonds of Thu Thua Industrial Zone and Urban Development JSC, a related party of IDICO-CONAC, with par value of VND 100,000,000 per bond, maturity date of 30 December 2026 and earn interest rate of 11% per annum; and (2) 500 bonds of An Hoa Construction Inspection JSC, a related party of IDICO-CONAC, with par value of VND 100,000,000 per bond, maturity date from 27 June 2025 to 27 June 2026 and earn interest rate of 11% per annum.

## 7. TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>759,511,368,632</b>	<b>843,799,009,769</b>
Trade receivables from other parties	759,437,068,648	843,653,306,410
<i>Electricity Trading Company</i>	203,627,815,595	248,402,730,233
<i>Tran Tien Thinh Company Limited</i>	25,793,934,199	31,793,934,199
<i>Suntory Pepsico Vietnam Beverage Co., Ltd</i>	-	69,139,954,462
<i>Other customers</i>	530,015,318,854	494,316,687,516
Trade receivables from related parties (Note 40)	74,299,984	145,703,359
<b>Long-term</b>	<b>7,871,187,657</b>	<b>7,871,187,657</b>
Trade receivables from other parties	7,871,187,657	7,871,187,657
<b>TOTAL</b>	<b><u>767,382,556,289</u></b>	<b><u>851,670,197,426</u></b>
Provision for doubtful short-term receivables	(77,912,379,220)	(70,098,373,751)
<b>NET</b>	<b><u>689,470,177,069</u></b>	<b><u>781,571,823,675</u></b>



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 7. TRADE RECEIVABLES (continued)

Detailed movements of provision for doubtful short-term receivables:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	70,098,373,751	51,806,083,789
Provision made during the year	8,730,310,969	18,292,289,962
Write-off provisions during the year	(916,305,500)	-
Ending balance	<u>77,912,379,220</u>	<u>70,098,373,751</u>

## 8. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances to other parties	85,064,348,842	110,735,131,026
<i>An Hoa Construction Verification JSC</i>	19,300,651,613	33,084,101,904
<i>Soltech Viet Nam Environment JSC</i>	170,800,524	11,328,679,850
<i>Others</i>	65,592,896,705	66,322,349,272
Advances to related parties (Note 40)	943,372,500	943,372,500
<b>TOTAL</b>	<b>86,007,721,342</b>	<b>111,678,503,526</b>
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	(3,229,494,835)	(1,342,320,000)
<b>NET</b>	<b>82,778,226,507</b>	<b>110,336,183,526</b>

Detailed movements of provision for doubtful short-term advance to suppliers:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	1,342,320,000	1,342,320,000
Provision made during the year	2,156,906,335	-
Write-off provisions during the year	(269,731,500)	-
Ending balance	<u>3,229,494,835</u>	<u>1,342,320,000</u>

## 9. SHORT-TERM LOAN RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
An Phuoc Investment JSC (*)	310,000,000,000	310,000,000,000
Pan Asia Investment JSC	-	500,000,000,000
Huong Viet Investment Consultant JSC	-	80,000,000,000
<b>TOTAL</b>	<b>310,000,000,000</b>	<b>890,000,000,000</b>

(\*) The ending balance represents the short-term loan between IDICO-ITC and An Phuoc Investment JSC with maturity date on 28 March 2025 and interest rate of 4.75% per annum. This loan was secured by 31,500,000 ordinary shares of IDICO Tien Giang JSC.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 10. OTHER RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance (As restated – Note 43)</i>
<b>Short-term</b>	<b>446,473,687,109</b>	<b>627,777,143,616</b>
Deposit (*)	276,598,358,834	314,737,017,206
Advance to pay the compensation, clearance expenses at Huu Thanh Project	59,985,039,925	46,765,522,208
Advance to employees	51,164,326,238	62,857,075,586
Interest income	40,985,196,987	31,964,177,703
Receivable from investment trust	-	155,000,000,000
Others	17,740,765,125	16,453,350,913
<i>In which:</i>		
<i>Due from related parties (Note 40)</i>	<i>2,349,197,680</i>	<i>1,463,684,880</i>
<i>Due from other parties</i>	<i>444,124,489,429</i>	<i>626,313,458,736</i>
<b>Long-term</b>	<b>95,483,850,115</b>	<b>96,650,406,715</b>
Receivables for land clearance compensation at Que Vo 2 Industrial Park	58,499,706,049	58,499,706,049
Deposits	16,895,255,000	18,061,811,600
Others	20,088,889,066	20,088,889,066
<b>TOTAL</b>	<b>541,957,537,224</b>	<b>724,427,550,331</b>
Provision for doubtful other short-term receivables	(6,120,601,291)	(3,756,559,501)
<b>NET</b>	<b>535,836,935,933</b>	<b>720,670,990,830</b>

(\*) The ending balance represents the deposits to acquire a project in Thu Duc City, Ho Chi Minh City according to Resolution No. 23/NQ-HDQT dated 9 May 2023 of the Board of Directors of the Company.

Detailed movements of provision for doubtful other short-term receivables:

	VND	
	<i>Curren year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	3,756,559,501	2,875,241,902
Provision made during the year	2,600,541,853	881,317,599
Write-off provisions during the year	(236,500,063)	-
Ending balance	<u>6,120,601,291</u>	<u>3,756,559,501</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**11. BAD DEBTS**

	VND			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Amount</i>	<i>Provision</i>	<i>Amount</i>	<i>Provision</i>
Tran Tien Thinh Co., Ltd.	25,793,934,199	(25,793,934,199)	31,793,934,199	(31,793,934,199)
Phu My 2 Logistics JSC	16,408,542,503	(8,919,311,511)	7,516,558,499	(6,284,057,807)
Dakrinh Hydropower JSC	7,122,922,361	(7,122,922,361)	7,122,922,361	(7,122,922,361)
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Investment and Development JSC	6,241,657,104	(2,941,402,434)	6,241,657,104	(2,941,402,434)
ACOTEC Hoang Vu Co., Ltd.	5,818,912,411	(5,818,912,411)	5,818,912,411	(5,818,912,411)
Hammer Viet Nam Co., Ltd.	3,191,399,755	(3,191,399,755)	3,191,399,755	(3,191,399,755)
Others	52,852,277,041	(33,474,592,675)	18,548,153,780	(18,044,624,285)
<b>TOTAL</b>	<b>117,429,645,374</b>	<b>(87,262,475,346)</b>	<b>80,233,538,109</b>	<b>(75,197,253,252)</b>

**12. INVENTORIES**

	VND			
	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Amount</i>	<i>Provision</i>	<i>Amount</i>	<i>Provision</i>
Work-in-process (*)	1,276,879,113,046	(1,824,636,358)	1,169,560,049,198	-
Real estate properties	95,914,309,134	-	73,987,640,714	-
Raw materials	24,470,696,203	-	33,154,358,044	-
Finished goods	2,684,418,220	-	4,898,455,982	-
Merchandise goods	2,364,167,002	-	17,622,434,340	-
Tools and supplies	111,631,104	-	161,920,116	-
<b>TOTAL</b>	<b>1,402,424,334,709</b>	<b>(1,824,636,358)</b>	<b>1,299,384,858,394</b>	<b>-</b>

(\*) The details of work in process of on-going real estate projects are as follow:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Huu Thanh worker residential area project	802,786,213,856	530,258,879,000
Commercial, service, and residential complex in Bac Chau Giang Urban Area, Phu Ly City, Ha Nam Province	259,444,614,285	326,290,100,001
Hoa An project	76,620,326,196	75,683,741,995
An Hoa Residential Area Project, An Hoa Ward, Bien Hoa City, Dong Nai Province	45,668,774,239	45,596,044,849
Aeon Mall Center project	7,017,640	64,213,899,600
Other projects	92,352,166,830	127,517,383,753
<b>TOTAL</b>	<b>1,276,879,113,046</b>	<b>1,169,560,049,198</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 13. TANGIBLE FIXED ASSETS

						VND
	<i>Buildings and structures</i>	<i>Machinery and equipment</i>	<i>Means of transportation</i>	<i>Office equipment</i>	<i>Others</i>	<i>Total</i>
<b>Cost:</b>						
Beginning balance (As restated – Note 43)	5,008,133,894,353	1,183,266,667,906	111,773,500,043	13,962,292,435	9,407,178,550	6,326,543,533,287
Transferred from construction in progress	65,455,724,296	70,592,670,914	-	-	1,341,025,000	137,389,420,210
New purchases	453,667,779	2,119,689,829	5,649,304,243	1,123,349,545	457,812,810	9,803,824,206
Reclassify	(5,114,647,284)	-	-	-	-	(5,114,647,284)
Disposals	(28,423,568,627)	(3,907,922,065)	(1,769,186,419)	(1,378,083,718)	(106,200,000)	(35,584,960,829)
Ending balance	<u>5,040,505,070,517</u>	<u>1,252,071,106,584</u>	<u>115,653,617,867</u>	<u>13,707,558,262</u>	<u>11,099,816,360</u>	<u>6,433,037,169,590</u>
<i>In which:</i>						
Fully depreciated	1,055,857,202,842	341,348,204,955	55,722,148,052	7,693,834,682	2,015,330,857	1,462,636,721,388
<b>Accumulated depreciation:</b>						
Beginning balance (As restated – Note 43)	2,339,353,301,110	816,915,884,930	80,492,300,546	10,184,065,356	4,454,677,932	3,251,400,229,874
Depreciation for the year	188,389,110,619	59,767,119,541	8,243,483,632	979,330,827	477,987,030	257,857,031,649
Reclassify	(4,110,946,090)	-	-	-	-	(4,110,946,090)
Disposals	(23,356,100,893)	(3,507,524,753)	(1,769,186,412)	(520,455,818)	(106,200,000)	(29,259,467,876)
Ending balance	<u>2,500,275,364,746</u>	<u>873,175,479,718</u>	<u>86,966,597,766</u>	<u>10,642,940,365</u>	<u>4,826,464,962</u>	<u>3,475,886,847,557</u>
<b>Net carrying amount:</b>						
Beginning balance	<u>2,668,780,593,243</u>	<u>366,350,782,976</u>	<u>31,281,199,497</u>	<u>3,778,227,079</u>	<u>4,952,500,618</u>	<u>3,075,143,303,413</u>
Ending balance	<u>2,540,229,705,771</u>	<u>378,895,626,866</u>	<u>28,687,020,101</u>	<u>3,064,617,897</u>	<u>6,273,351,398</u>	<u>2,957,150,322,033</u>

A part of carrying value of tangible fixed assets of VND 1,250,033,687,507 at 31 December 2024 (VND 1,340,609,000,678 at 31 December 2023) were pledged as collateral for the loans (Note 29).



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 14. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	<i>Land use rights</i>	<i>Computer software</i>	<i>Others</i>	<i>VND Total</i>
<b>Cost:</b>				
Beginning balance	124,052,751,085	1,392,454,200	3,935,650,136	129,380,855,421
New purchases	-	55,000,000	-	55,000,000
Reclassify	(302,888,700)	-	-	(302,888,700)
Ending balance	<u>123,749,862,385</u>	<u>1,447,454,200</u>	<u>3,935,650,136</u>	<u>129,132,966,721</u>
<b>Accumulated amortization:</b>				
Beginning balance	10,219,870,808	1,392,454,200	3,669,502,480	15,281,827,488
Amortization for the year	1,502,645,573	1,405,556	96,780,960	1,600,832,089
Ending balance	<u>11,722,516,381</u>	<u>1,393,859,756</u>	<u>3,766,283,440</u>	<u>16,882,659,577</u>
<b>Net carrying amount:</b>				
Beginning balance	<u>113,832,880,277</u>	<u>-</u>	<u>266,147,656</u>	<u>114,099,027,933</u>
Ending balance	<u>112,027,346,004</u>	<u>53,594,444</u>	<u>169,366,696</u>	<u>112,250,307,144</u>

Part of carrying value of intangible fixed assets of VND 55,803,063,244 at 31 December 2024 (VND 57,159,229,816 at 31 December 2023) were pledged as collateral for the loans (Note 29).

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 15. INVESTMENT PROPERTIES

	<i>Land use rights</i>	<i>Infrastructure</i>	<i>Factory for rent</i>	<i>Commercial property</i>	<i>VND Total</i>
<b>Cost:</b>					
Beginning balance (As restated – Note 43)	3,239,565,033,578	1,760,663,157,172	-	235,150,946,387	5,235,379,137,137
Transferred from construction in progress	758,220,450,960	241,506,363,346	245,364,429,610	-	1,245,091,243,916
Reclassify	302,888,700	-	-	5,114,647,284	5,417,535,984
Ending balance	<u>3,998,088,373,238</u>	<u>2,002,169,520,518</u>	<u>245,364,429,610</u>	<u>240,265,593,671</u>	<u>6,485,887,917,037</u>
<b>Accumulated depreciation:</b>					
Beginning balance (As restated – Note 43)	1,537,340,617,976	1,212,769,375,566	-	113,135,175,730	2,863,245,169,272
Amortization for the year	835,446,056,008	231,035,930,070	4,131,221,791	8,912,221,850	1,079,525,429,719
Reclassify	-	-	-	4,110,946,090	4,110,946,090
Ending balance	<u>2,372,786,673,984</u>	<u>1,443,805,305,636</u>	<u>4,131,221,791</u>	<u>126,158,343,670</u>	<u>3,946,881,545,081</u>
<b>Net carrying amount:</b>					
Beginning balance	<u>1,702,224,415,602</u>	<u>547,893,781,606</u>	<u>-</u>	<u>122,015,770,657</u>	<u>2,372,133,967,865</u>
Ending balance	<u>1,625,301,699,254</u>	<u>558,364,214,882</u>	<u>241,233,207,819</u>	<u>114,107,250,001</u>	<u>2,539,006,371,956</u>

The rental income and operating expenses information relating to investment property is presented in Note 33.1 and 35.

Part of carrying value of investment properties of VND 133,135,868,093 at 31 December 2024 were pledged as collateral for the loans (Note 29.2).

Cost and accumulated depreciation of long-term lease investment properties for which the Company receives rental fee for many periods and rental income is recognized one time at the entire rental amount received in advance are VND 2,920,811,839,258 as at 31 December 2024 (as at 31 Dec 2023: VND 1,923,214,463,189).

The fair value of investment properties has not been officially revalued yet as at 31 December 2024, however, management believes that the fair value of investment properties is equivalent to the recorded carrying amount as at this date.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**16. LONG-TERM WORK IN PROGRESS**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Huu Thanh worker residential area project	314,836,194,392	318,888,772,548
Hiep Phuoc Project	24,512,320,294	-
Residential area expansion center of Ward 6, phase 2	-	944,633,970
<b>TOTAL</b>	<b><u>339,348,514,686</u></b>	<b><u>319,833,406,518</u></b>

**17. CONSTRUCTION IN PROGRESS**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance (As restated – Note 43)</i>
Huu Thanh Industrial Park (*)	3,060,948,354,587	3,290,871,622,554
Extension Phu My 2 Industrial Park	544,926,932,932	569,961,371,319
Cau Nghin Industrial Park (*)	457,081,187,241	354,970,133,762
Phu My 2 Industrial Park	269,795,251,721	347,834,841,330
Que Vo 2 Industrial Park	97,181,317,547	207,371,369,080
Others	189,468,421,581	328,392,759,285
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,619,401,465,609</u></b>	<b><u>5,099,402,097,330</u></b>

(\*) Part of land use rights and property associated with the land formed in the future at Cau Nghin Industrial Park, Huu Thanh Industrial Park, and the warehouse in Nhon Trach 1 Industrial Park are pledged as collateral for bank loans (Note 29.2).



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 18. LONG-TERM INVESTMENTS

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Investments in associates ( <i>Note 18.1</i> )	25,797,718,702	25,170,128,042
Investments in other entities ( <i>Note 18.2</i> )	119,271,925,084	119,271,925,084
<b>TOTAL</b>	<b>145,069,643,786</b>	<b>144,442,053,126</b>
Provision for long-term investments	(6,870,108,762)	(6,183,450,707)
<b>NET</b>	<b>138,199,535,024</b>	<b>138,258,602,419</b>

### 18.1 Investments in associates

Details of investments in associates are as follows:

<i>Name of associates</i>	<i>Ending balance</i>		<i>Beginning balance</i>	
	<i>Ownership (%)</i>	<i>Amount (VND)</i>	<i>Ownership (%)</i>	<i>Amount (VND)</i>
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Investment and Development JSC	49.00	-	49.00	-
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	28.54	25,797,718,702	28.54	25,170,128,042
Song Hong No.1 Construction JSC	34.85	-	34.85	-
<b>TOTAL</b>		<b>25,797,718,702</b>		<b>25,170,128,042</b>

Details of these investments in associates are as follows:

	<i>VND</i>
	<i>Total</i>
<b>Cost of investment:</b>	
Beginning and ending balances	190,449,662,495
<b>Accumulated share in post-acquisition profit of the associates:</b>	
Beginning balance	(165,279,534,453)
Share in post-acquisition profit of the associates for the year	1,883,218,382
Dividends for the year	(1,255,627,722)
Ending balance	(164,651,943,793)
<b>Net carrying amount:</b>	
Beginning balance	25,170,128,042
Ending balance	25,797,718,702

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

18. LONG-TERM INVESTMENTS (continued)

18.2 Other long-term investments

	Ending balance			Beginning balance		
	% of interest	Cost of investment VND	Provision VND	% of interest	Cost of investment VND	Provision VND
My Xuan International Port Co., Ltd.	7.50	45,000,000,000	-	15.00	45,000,000,000	-
Long Son Petroleum Industrial Park Investment Joint Stock Company	8.54	28,256,416,000	-	8.54	28,256,416,000	-
Dong Thuan Investment Joint Stock Company	4.57	14,470,722,442	-	4.57	14,470,722,442	-
Industrial University of Vinh Cuong Thuan IDICO Development Investment Joint Stock Company	7.17	10,217,858,042	(4,012,920,762)	7.17	10,217,858,042	(3,380,262,707)
Lucky Exploit Shareholding Company	1.22	8,393,000,000	-	1.22	8,393,000,000	-
Vietnam Urban Construction Investment Joint Stock Company	7.50	6,750,000,000	-	7.5	6,750,000,000	-
General Construction Consulting Joint Stock Company	8.91	3,119,400,000	-	8.91	3,119,400,000	-
Vicem Ha Tien Cement Joint Stock Company	4.76	2,951,688,000	(2,857,188,000)	4.76	2,951,688,000	(2,803,188,000)
	0.00135	112,840,600	-	0.00135	112,840,600	-
<b>TOTAL</b>		<b>119,271,925,084</b>	<b>(6,870,108,762)</b>		<b>119,271,925,084</b>	<b>(6,183,450,707)</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**19. PREPAID EXPENSES**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance (As restated – Note 43)</i>
<b>Short-term</b>	<b>26,935,920,198</b>	<b>46,919,189,798</b>
Commission fee	20,261,651,760	30,414,464,712
Tools and supplies	2,564,679,421	1,243,457,187
Others	4,109,589,017	15,261,267,899
<b>Long-term</b>	<b>221,150,579,280</b>	<b>241,538,966,897</b>
Prepaid land rental expenses	165,224,242,371	170,387,499,951
Major repair expenses of Dak Mi 3 Hydropower Plant	24,234,226,542	48,343,984,668
Others	31,692,110,367	22,807,482,278
<b>TOTAL</b>	<b><u>248,086,499,478</u></b>	<b><u>288,458,156,695</u></b>

**20. STATUTORY OBLIGATIONS**

	VND			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase in year</i>	<i>Decrease in year</i>	<i>Ending balance</i>
<b>Receivables</b>				
Value-added tax	21,805,804,224	370,230,113,022	(371,472,206,226)	20,563,711,020
Land and housing tax	888,456,881	3,249,042,510	(1,302,397,389)	2,835,102,002
Personal income tax	171,912,610	26,897,564	-	198,810,174
Corporation income tax	3,376,437	-	-	3,376,437
Others	87,559,265	3,584,746,251	(43,204,196)	3,629,101,320
<b>TOTAL</b>	<b><u>22,957,109,417</u></b>	<b><u>377,090,799,347</u></b>	<b><u>(372,817,807,811)</u></b>	<b><u>27,230,100,953</u></b>
<b>Payables</b>				
Corporate income tax	392,256,567,165	639,981,783,431	(561,052,975,072)	471,185,375,524
Value-added tax	29,077,815,450	831,191,298,011	(847,358,599,265)	12,910,514,196
Natural resource tax	5,089,414,766	49,641,912,458	(48,734,368,277)	5,996,958,947
Personal income tax	3,397,532,910	40,276,204,554	(40,263,386,228)	3,410,351,236
Land and housing tax	18,398,095,767	430,337,441,401	(448,576,020,987)	159,516,181
Others	13,951,124,370	24,352,667,845	(26,218,663,747)	12,085,128,468
<b>TOTAL</b>	<b><u>462,170,550,428</u></b>	<b><u>2,015,781,307,700</u></b>	<b><u>(1,972,204,013,576)</u></b>	<b><u>505,747,844,552</u></b>

**21. CAPITALISED BORROWING COST**

During the year, the Group capitalized borrowing cost amounting to VND 76,477,903,543 (for the year ended 31 December 2023: VND 135,572,731,376). These loan interests relate to borrowings taken to finance the construction of assets in the Group's projects.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**22. GOODWILL**

	VND Amount
<b>Cost:</b>	
Beginning and ending balances	<u>184,605,937,195</u>
<b>Accumulated amortization:</b>	
Beginning balance	138,432,021,641
Amortization for the year	<u>14,094,632,000</u>
Ending balance	<u>152,526,653,641</u>
<b>Net carrying amount:</b>	
Beginning balance	<u>46,173,915,554</u>
Ending balance	<u>32,079,283,554</u>

**23. SHORT-TERM TRADE PAYABLES**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Trade payables to other parties	300,156,310,616	312,274,938,115
<i>Dong Nai Power Co., Ltd</i>	85,635,347,484	74,324,759,402
<i>Nghia Binh Construction Trading Service Co., Ltd.</i>	32,725,295,695	19,554,819,042
<i>Other suppliers</i>	181,795,667,437	218,395,359,671
Due to related parties (Note 40)	<u>1,427,080,676</u>	<u>1,507,080,676</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>301,583,391,292</u></b>	<b><u>313,782,018,791</u></b>

**24. ADVANCES FROM CUSTOMERS**

Advances from customers are the amounts received in advance in respect of the sale of apartment units and land lots and construction of the following projects:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>307,062,074,693</b>	<b>388,129,398,490</b>
Ha Nam project	139,249,046,321	-
Ward 6 residential expansion project	79,356,815,219	26,775,815,495
Management's Board of Ring Road 3 of Ho Chi Minh City	6,134,159,000	37,711,508,000
Aeon Vietnam Limited Company	-	267,904,000,000
Others	82,322,054,153	55,738,074,995
<b>Long-term</b>	-	<b>47,267,455,743</b>
Ward 6 residential expansion project	-	<u>47,267,455,743</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>307,062,074,693</u></b>	<b><u>435,396,854,233</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 25. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cost-to-complete of infrastructures in the industrial park being leased	781,526,349,279	647,337,891,659
Interest expense	21,143,657,781	28,734,066,647
Others	41,972,949,069	31,659,279,129
<b>TOTAL</b>	<b><u>844,642,956,129</u></b>	<b><u>707,731,237,435</u></b>

## 26. UNEARNED REVENUE

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>1,144,345,071,562</b>	<b>660,565,738,967</b>
Revenue received in advance for land lease, management fees, and infrastructure usage at industrial parks:		
- Phu My 2 Industrial Park	926,813,971,092	336,873,549,422
- Huu Thanh Industrial Park	112,075,570,212	228,710,671,100
- Phu My 2 Industrial Park Expansion	54,089,990,940	44,072,708,334
- Que Vo 2 Industrial Park	20,259,032,311	20,259,032,300
- My Xuan B1 Industrial Park	18,079,544,046	18,065,266,280
- Nhon Trach 1 Industrial Park	7,942,925,436	8,272,790,561
- Kim Hoa Industrial Park	3,897,003,720	4,041,091,206
- My Xuan A Industrial Park	1,120,122,065	267,245,336
Other short-term unearned revenue	66,911,740	3,384,428
<b>Long-term</b>	<b>4,599,772,152,061</b>	<b>4,584,182,020,007</b>
Revenue received in advance for land lease, management fees, and infrastructure usage at industrial parks:		
- Phu My 2 Industrial Park	1,404,155,318,524	1,445,624,559,476
- Phu My 2 Industrial Park Expansion	1,356,915,432,219	1,381,559,119,365
- Que Vo 2 Industrial Park	639,281,850,675	640,942,560,063
- My Xuan B1 Industrial Park	612,322,225,531	623,859,452,725
- Huu Thanh Industrial Park	311,427,609,236	204,877,438,530
- Nhon Trach 1 Industrial Park	183,129,399,221	190,728,149,442
- Kim Hoa Industrial Park	92,229,088,119	95,975,916,153
- My Xuan A Industrial Park	106,648,213	402,697,588
Other long-term unearned revenue	204,580,323	212,126,665
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,744,117,223,623</u></b>	<b><u>5,244,747,758,974</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 27. OTHER PAYABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>203,883,839,481</b>	<b>393,253,272,298</b>
Deposits received (i)	114,748,340,261	296,384,049,652
Infrastructure investment costs payable (ii)	45,103,258,837	45,103,258,837
Dividend payable	27,016,751,616	35,335,995,599
Interest payable	2,486,523,652	2,780,509,925
Others	14,528,965,115	13,649,458,285
<b>Long-term</b>	<b>22,741,467,904</b>	<b>12,821,656,997</b>
Deposits received	16,455,703,240	6,844,880,384
Others	6,285,764,664	5,976,776,613
<b>TOTAL</b>	<b><u>226,625,307,385</u></b>	<b><u>406,074,929,295</u></b>

(i) The ending balance represents deposits from customers to secure the obligations to perform land sublease service contracts in Industrial parks.

(ii) The ending balance represents the payable according to the Agreement dated 22 August 2019 between the Company and Dai Quang Minh Real Estate Investment Joint Stock Company on the reimbursement of costs related to the land area of approximately 26.4 hectares belonging to the Cau Nghin Industrial Park Project.

## 28. PROVISIONS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>2,186,940,523</b>	<b>50,348,027,770</b>
Medium and major repair costs	2,186,940,523	4,200,000,000
Overhaul and minor repair costs	-	45,073,245,770
Others	-	1,074,782,000
<b>Long-term</b>	<b>388,799,761,568</b>	<b>255,506,524,971</b>
Medium and major repair costs for the BOT An Suong - An Lac project	388,799,761,568	255,506,524,971
<b>TOTAL</b>	<b><u>390,986,702,091</u></b>	<b><u>305,854,552,741</u></b>



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 29. LOANS

	<i>Beginning balance</i>	<i>Drawdown</i>	<i>Repayment</i>	<i>Reclassification</i>	<i>VND Ending balance</i>
<b>Short-term</b>	<b>937,781,049,770</b>	<b>3,212,554,254,276</b>	<b>(4,275,360,830,932)</b>	<b>1,268,748,390,490</b>	<b>1,143,722,863,604</b>
Loans from banks ( <i>Note 29.1</i> )	549,031,049,770	3,138,054,254,276	(3,153,414,121,822)	-	533,671,182,224
Current portion of long-term loans ( <i>Note 29.2</i> )	358,750,000,000	74,500,000,000	(1,091,946,709,110)	868,748,390,490	210,051,681,380
Current portion of long-term bond ( <i>Note 29.3</i> )	-	-	-	400,000,000,000	400,000,000,000
Loans from others	30,000,000,000	-	(30,000,000,000)	-	-
<b>Long-term</b>	<b>2,584,728,044,726</b>	<b>687,311,099,330</b>	<b>(10,982,083,796)</b>	<b>(1,268,748,390,490)</b>	<b>1,992,308,669,770</b>
Loans from banks ( <i>Note 29.2</i> )	2,184,728,044,726	687,311,099,330	(10,982,083,796)	(868,748,390,490)	1,992,308,669,770
Bond	400,000,000,000	-	-	(400,000,000,000)	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,522,509,094,496</u></b>	<b><u>3,899,865,353,606</u></b>	<b><u>(4,286,342,914,728)</u></b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>3,136,031,533,374</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 29. LOANS

### 29.1 Short-term loan from banks

The Group obtained short-term bank loans for supplement working capital. Details are as follows:

<i>Names of banks</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collaterals</i> <i>(Note 6, 13, 14)</i>
	VND		(% p.a.)	
<b>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Sai Gon East Branch</b>				
Loan 1	300,000,000,000	16 June 2025	4.5	Deposit contracts of IDICO
Loan 2	10,000,000,000	29 January 2025	3.5	Unsecured
Loan 3	8,390,224,789	From 15 April 2025 to 12 December 2025	4.8 - 4.9	Deposit contracts, receivables and benefit arising from the funding from bank of IDICO-INCO 10
<b>Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai East Branch</b>				
Loan 1	119,020,000,000	From 13 January 2025 to 24 January 2025	3.0	Medium voltage power lines and transformers of UDICO
Loan 2	24,358,844,119	From 3 February 2025 to 28 February 2025	3.7	Deposit contracts of IDICO-ISC
<b>Shinhan Vietnam Bank Limited – Head office</b>				
Loan 1	34,041,770,446	From 8 January 2025 to 30 June 2025	4.7 - 4.9	Land use rights, housing ownership, and other assets attached on land owned by IDICO-LINCO
<b>Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Binh Phuoc Branch</b>				
Loan 1	16,377,869,172	From 13 January 2025 to 29 March 2025	4.5 - 4.9	Machinery and equipment at Srok Phu Mieng Hydropower Plant owned by IDICO-SHP

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**29. LOANS** (continued)

**29.1 Short-term loan from banks** (continued)

The Group obtained short-term bank loans for supplement working capital. Details are as follows: (continued)

<i>Names of banks</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collaterals</i> <i>(Note 6, 13, 14)</i>
	VND		(% p.a.)	
<b><i>Bank for Investment and Development of Vietnam – Long An Branch</i></b>				
Loan 1	12,417,707,580	From 10 January 2025 to 10 June 2025	4.5 - 5.0	Land use rights, housing ownership, and other assets attached on land owned by IDICO-LINCO
<b><i>Bank for Investment and Development of Vietnam - Can Tho Branch</i></b>				
Loan 1	9,064,766,118	From 11 June 2025 to 9 September 2025	4.6	Deposit contracts of IDICO-INCO 10
<b>TOTAL</b>	<b><u>533,671,182,224</u></b>			



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

## 29. LOANS (continued)

### 29.2 Long-term loan from banks

The Group obtained long-term bank loans. Details are as follows:

<i>Names of banks</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collaterals</i> <i>(Note 13, 14, 15, 17)</i>
	<i>VND</i>			<i>(% p.a.)</i>	
<b><i>Vietnam Joint Stock Commercial Bank For Industry And Trade – Do Thanh Branch</i></b>					
Loan 1	432,603,382,431	From 25 July 2026 to 24 April 2028	Payment for construction investment and technical infrastructure costs at	6.7	Land use rights and property associated with the land formed in future at Huu Thanh Industrial Park project for the area that has not yet been leased
Loan 2	163,608,908,779	28 March 2033	Huu Thanh Industrial	6.7	
Loan 3	84,500,000,000	Form 25 October 2027 to 24 April 2028	Park	6.7	
<b><i>Vietnam Commercial Joint Stock Export Import Bank – Dong Nai Branch</i></b>					
Loan 1	587,180,216,383	From 31 March 2025 to 31 March 2032	Investing in B.O.T Projects	9.0	The entire right to collect toll fees on the entire An Suong – An Lac section of National Highway 1 along with all other rights and interests arising under the B.O.T contract
<b><i>Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Quang Nam Branch</i></b>					
Loan 1	380,246,251,115	From 19 January 2025 to 19 October 2029	Payment for construction investment and technical infrastructure costs at Dak Mi 3 Hydropower Project	7.0	Tangible fixed assets of the Dak Mi 3 Hydropower Project

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

29. LOANS (continued)

29.2 Long-term loan from banks (continued)

The Group obtained long-term bank loans. Details are as follows: (continued)

<i>Names of banks</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i>	<i>Description of collaterals</i> <i>(Note 13, 14, 15, 17)</i>
	VND			(% p.a.)	
<b>Bank for Investment and Development of Vietnam – Long An Branch</b>					
Loan 1	365,000,000,000	From 1 August 2026 to 1 August 2030	Investment in the construction of residential and industrial housing areas in Huu Thanh Industrial Park of IDICO-LINCO	6.2	Land use rights and all assets attached to the land of the investment and construction project of IDICO-LINCO
<b>Long An Development Investment Fund</b>					
Loan 1	147,366,641,756	From 26 March 2025 to 1 January 2029	Payment for construction investment and technical infrastructure costs at Cau Nghin Industrial Park	5.0	Land use rights and property associated with the land formed in future at Cau Nghin Industrial Park project for the area that has not yet been leased
Loan 2	41,854,950,686	From 26 February 2025 to 4 July 2034	Payment for construction investment and technical infrastructure costs at Warehouse - Nhon Trach 1 Industrial Park	5.0	Land use rights and property associated with the land formed in future at Warehouse - Nhon Trach 1 Industrial Park project
<b>TOTAL</b>	<b><u>2,202,360,351,150</u></b>				
<i>In which:</i>					
<i>Current portion</i>	210,051,681,380				
<i>Non-current     portion</i>	1,992,308,669,770				

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**29. LOANS (continued)**

**29.3 Bonds**

The Group issued bonds on 7 April 2022 with the following details:

<i>Code</i>	<i>Ending balance</i> VND	<i>Maturity date</i>	<i>Purpose</i>	<i>Interest rate</i> (% p.a.)	<i>Description of collaterals</i>
IDCH2225002	<u>400,000,000,000</u>	7 April 2025	Additional investment in the project Dak Mi 3	8.00	14,345,790 shares of HTI owned by IDICO 10,404,000 shares of ICN owned by IDICO 8,721,000 shares of LAI owned by IDICO

**30. BONUS AND WELFARE FUND**

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Beginning balance	30,215,200,786	18,227,387,515
Accruals of bonus and welfare funds	29,089,129,664	22,374,479,553
Utilization of bonus and welfare funds	<u>(24,173,203,738)</u>	<u>(10,386,666,282)</u>
Ending balance	<u>35,131,126,712</u>	<u>30,215,200,786</u>





NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 31. OWNERS' EQUITY

#### 31.1 Increase and decrease in owners' equity

	VND							
	Share capital	Share premium	Other funds belonging to owner's equity	Asset revaluation reserve	Investment and development fund	Undistributed earnings	Non-controlling interest	Total
<b>Previous year</b>								
Beginning balance	3,299,999,290,000	44,477,461,497	36,231,882,784	(43,506,416,951)	207,183,384,188	1,401,677,547,523	1,181,860,046,097	6,127,923,195,138
Net profit for the year	-	-	-	-	-	1,393,647,193,241	262,398,182,292	1,656,045,375,533
Issuance of stock	-	-	-	-	-	-	-	-
dividends	-	-	42,840,000,000	-	-	(42,840,000,000)	-	-
Cash dividend 2022	-	-	-	-	-	(659,999,858,000)	(206,802,055,500)	(866,801,913,500)
Cash dividend 2023	-	-	-	-	-	(659,999,858,000)	-	(659,999,858,000)
Transfer to investment and development	-	-	-	-	511,865,381,008	(511,865,381,008)	-	-
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	(24,089,852,363)	(3,336,152,987)	(27,426,005,350)
BOD remuneration	-	-	-	-	-	(5,012,719,905)	(1,958,486,434)	(6,971,206,339)
Capital contribution in the new subsidiaries	-	-	-	-	-	-	55,000,000	55,000,000
Others	-	-	-	5,838,756	3,853,364	(17,919,752,120)	-	(17,910,060,000)
Ending balance	<u>3,299,999,290,000</u>	<u>44,477,461,497</u>	<u>79,071,882,784</u>	<u>(43,500,578,195)</u>	<u>719,052,618,560</u>	<u>873,597,319,368</u>	<u>1,232,216,533,468</u>	<u>6,204,914,527,482</u>
<b>Current year</b>								
Beginning balance	3,299,999,290,000	44,477,461,497	79,071,882,784	(43,500,578,195)	719,052,618,560	873,597,319,368	1,232,216,533,468	6,204,914,527,482
Net profit for the year	-	-	-	-	-	1,996,055,115,657	396,298,410,415	2,392,353,526,072
Issuance of stock	-	-	-	-	-	-	-	-
dividends	-	-	43,605,000,000	-	(4,603,744,549)	(39,001,255,451)	-	-
Cash dividend 2023 (i)	-	-	-	-	-	(659,999,858,000)	(228,080,336,000)	(888,080,194,000)
Advance cash dividend 2024 (ii)	-	-	-	-	-	(659,999,858,000)	-	(659,999,858,000)
Capital contribution in the new subsidiaries	-	-	-	-	-	-	187,549,280,000	187,549,280,000
Transfer to bonus and welfare fund	-	-	-	-	-	(17,059,902,091)	(3,957,912,316)	(21,017,814,407)
BOD remuneration	-	-	-	-	-	(5,649,563,526)	(2,421,751,731)	(8,071,315,257)
Change in ownership percentage of subsidiaries under control	-	-	-	-	-	(10,217,998,220)	10,217,998,220	-
Ending balance	<u>3,299,999,290,000</u>	<u>44,477,461,497</u>	<u>122,676,882,784</u>	<u>(43,500,578,195)</u>	<u>714,448,874,011</u>	<u>1,477,723,999,737</u>	<u>1,591,822,222,056</u>	<u>7,207,648,151,890</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**31. OWNERS' EQUITY (continued)**

- (i) In accordance with the Resolution of Annual General Meeting of Shareholders 2024 dated 26 April 2024 and Resolution of Board of Directors No.01/NQ-CT dated 2 January 2024 and No.25/NQ-CT dated 21 May 2024, Shareholders and Board of Directors approved the dividend payment by cash for financial year 2023 with total 20% of par value of shares.
- (ii) In accordance with the Resolution of Annual General Meeting of Shareholders 2024 dated 26 April 2024 and and Resolution of Board of Directors No.26/NQ-CT dated 21 May 2024, Shareholders and Board of Directors approved the 1<sup>st</sup> advance dividend payment by cash for financial year 2024 of 20% of par value of share.

**31.2 Share capital**

	Ending balance		Beginning balance	
	% of ownership	Share capital (VND)	% of ownership	Share capital (VND)
S.S.G Group Joint Stock Company	22.50	742,500,000,000	22.50	742,500,000,000
Bach Viet Trading and Manufacturing Limited Company	11.93	393,613,000,000	11.93	393,613,000,000
Others	65.57	2,163,886,290,000	65.57	2,163,886,290,000
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>	<b>3,299,999,290,000</b>	<b>100.00</b>	<b>3,299,999,290,000</b>

**31.3 Capital transactions with owners and distribution of dividends**

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Contributed share capital</b>		
Beginning and ending balances	3,299,999,290,000	3,299,999,290,000
<b>Dividends</b>		
Dividends declared	1,319,999,716,000	1,319,999,716,000
Dividends paid by cash	1,319,938,815,543	1,319,949,575,000

**31.4 Shares**

	Number of shares	
	Ending balance	Beginning balance
Authorized shares	329,999,929	329,999,929
Shares issued and fully paid	329,999,929	329,999,929
<i>Ordinary shares</i>	329,999,929	329,999,929
Shares in circulation	329,999,929	329,999,929
<i>Ordinary shares</i>	329,999,929	329,999,929

Par value of outstanding share is VND 10,000 per share. The holders of the Company's ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 31. OWNERS' EQUITY (continued)

#### 31.5 Earning per shares

The Group uses the following information to calculate basic and diluted earnings per share:

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Net profit after tax (VND)	1,996,055,115,657	1,393,647,193,241
Bonus and welfare fund appropriation (i)	<u>(23,938,805,767)</u>	<u>(22,709,465,617)</u>
<b>Net profit attributable to ordinary shareholders</b>	<b><u>1,972,116,309,890</u></b>	<b><u>1,370,937,727,624</u></b>
Weighted average number of ordinary shares	329,999,929	329,999,929
<i>Basic earnings per share (VND/share)</i>	5,976	4,154
<i>Diluted earnings per share (VND/share)</i>	5,976	4,154

(i) Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2023 was adjusted reflect the bonus and welfare funds transfer from undistributed earnings of 2023 in accordance with the Annual General Meeting 's Resolution dated 26 April 2024.

Net profit used to compute earnings per share for the year ended 31 December 2024 has been adjusted to reflect the estimated appropriation to bonus and welfare fund from retained earnings in 2024.

There have been no dilutive potential ordinary shares during the year and up to the date of these consolidated financial statements.

### 32. NON-CONTROLLING INTERESTS

Movements of non-controlling interests are as follows:

	<i>VND</i>	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Beginning balance	1,232,216,533,468	1,181,860,046,097
Net profit for the year	396,298,410,415	262,398,182,292
Dividends shared to non-controlling interests	(228,080,336,000)	(206,802,055,500)
Bonus and welfare fund	(3,957,912,316)	(3,336,152,987)
BOD remuneration	(2,421,751,731)	(1,958,486,434)
Additional contributions and establishment of new subsidiaries of non-controlling interests	187,549,280,000	55,000,000
Change in ownership percentage of subsidiaries under control	<u>10,217,998,220</u>	<u>-</u>
Ending balance	<u>1,591,822,222,056</u>	<u>1,232,216,533,468</u>



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 33. REVENUE

#### 33.1 Revenue from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Gross revenue</b>	<b>8,846,468,727,140</b>	<b>7,237,031,762,979</b>
<i>Of which:</i>		
<i>Sale of electricity</i>	3,372,688,435,626	2,923,693,459,118
<i>Revenue from sublease of lands and infrastructures at the industrial parts recognized one time (*)</i>	3,139,606,700,212	2,580,995,261,707
<i>Revenue from sublease of lands and infrastructures at the industrial parts recognized overtime</i>	376,255,854,741	317,822,259,574
<i>Sale of real estate business</i>	531,665,306,440	102,994,696,117
<i>Sale of industrial park management</i>	472,056,411,455	398,908,310,085
<i>Sale of road usage fees</i>	463,835,480,793	440,280,839,733
<i>Sale of construction</i>	246,338,191,351	145,647,734,037
<i>Others</i>	244,022,346,522	326,689,202,608
<b>Less:</b>	<b>(58,216,914)</b>	<b>-</b>
Trade discounts	(58,216,914)	-
<b>Net revenue</b>	<b>8,846,410,510,226</b>	<b>7,237,031,762,979</b>
<i>Of which:</i>		
<i>Sales to other parties</i>	8,844,597,213,105	7,235,137,913,753
<i>Sales to related parties (Note 40)</i>	1,871,514,035	1,893,849,226

(\*) Revenue from sublease of lands and infrastructures at the industrial parks is recognized at the entire received amount for assets which have long-term lease of many periods and the leased periods cover more than 90% of useful life of the assets, following the accounting policy as presented in Note 3.20.

If the revenue from these leases is allocated on a straight-line basis over the lease term, the impact to revenue, cost of goods sold and services rendered, and gross profit are as follows:

	VND			
	Current year		Previous year	
	Revenue recognized in full	Revenue is amortized over the lease term	Revenue recognized in full	Revenue is amortized over the lease term
Revenue from sublease of lands and infrastructures	3,139,606,700,212	65,750,875,053	2,580,995,261,707	54,844,704,054
Costs of land subleased and infrastructures	1,178,115,542,792	21,880,316,398	1,218,559,900,401	24,433,430,071
Gross profit	1,961,491,157,420	43,870,558,655	1,362,435,361,306	30,411,273,983

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

33. REVENUE (continued)

33.2 Finance income

	VND	
	Current year	Previous year
Interest income	159,898,789,345	213,476,023,040
Gains from investments	7,560,273,343	6,435,616,297
Foreign exchange gain	296,003,764	853,222,751
Dividend income	249,500,278	458,032,000
Others	15,148,386	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>168,019,715,116</u></b>	<b><u>221,222,894,088</u></b>
<i>In which:</i>		
Income to other parties	167,040,537,034	221,222,894,088
Income to related parties (Note 40)	979,178,082	-

34. FINANCE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
Interest expenses	130,327,583,405	184,925,818,782
Provision for investments	686,658,055	2,729,546,259
Foreign exchange losses	57,574,902	725,609,874
Others	5,056,978,026	298,499,295
<b>TOTAL</b>	<b><u>136,128,794,388</u></b>	<b><u>188,679,474,210</u></b>

35. COST OF GOODS SOLD

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of electricity	3,054,154,562,981	2,566,596,950,009
Cost of industrial park infrastructure	1,278,573,956,371	1,311,845,478,003
Cost of real estate business	151,900,175,796	29,304,181,049
Cost of industrial park management	278,762,006,837	261,252,292,767
Cost of road usage fees	300,779,013,149	250,826,288,914
Cost of construction	229,914,897,902	134,713,539,624
Others	215,066,297,421	259,361,180,843
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,509,150,910,457</u></b>	<b><u>4,813,899,911,209</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 36. SELLING EXPENSES AND GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Selling expenses</b>	<b>122,640,065,753</b>	<b>114,958,202,090</b>
Marketing expenses	58,508,210,607	25,746,167,057
Labor cost	35,622,341,624	39,984,176,867
Expenses for external services	13,410,758,383	28,129,557,438
Materials expenses	2,710,566,123	7,666,966,516
Depreciation and amortization	2,385,389,551	3,030,879,252
Others	10,002,799,465	10,400,454,960
<b>General and administrative expenses</b>	<b>275,142,930,631</b>	<b>247,396,870,177</b>
Labor cost	148,274,795,311	141,092,600,454
Expenses for external services	33,175,647,994	23,863,185,742
Provision expenses	13,487,759,157	19,173,607,561
Depreciation and amortization	9,096,311,303	9,719,680,816
Others	71,108,416,866	53,547,795,604
<b>TOTAL</b>	<b><u>397,782,996,384</u></b>	<b><u>362,355,072,267</u></b>

### 37. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	Current year	Previous year
Expenses for external services	3,431,618,032,781	2,885,431,622,757
Depreciation and amortization	1,352,661,655,523	904,320,172,900
Labor cost	336,680,610,588	329,880,668,273
Material expenses	366,467,791,956	391,675,879,167
Provision expenses	88,219,990,827	51,886,990,740
Others	236,990,373,613	224,927,102,165
<b>TOTAL</b>	<b><u>5,812,638,455,288</u></b>	<b><u>4,788,122,436,002</u></b>

### 38. OTHER INCOME AND EXPENSES

	VND	
	Current year	Previous year
<b>Other income</b>	<b>31,611,016,484</b>	<b>15,524,792,874</b>
Gain from business cooperation contract	20,103,157,510	-
Gains from disposal of assets	3,781,246,463	9,013,121,370
Others	7,726,612,511	6,511,671,504
<b>Other expense</b>	<b>11,595,270,290</b>	<b>53,542,476,413</b>
Troubleshooting expenses of Dak Mi 3 Hydropower Plant	-	49,317,821,639
Others	11,595,270,290	4,224,654,774
<b>NET OTHER PROFIT (LOSS)</b>	<b><u>20,015,746,194</u></b>	<b><u>(38,017,683,539)</u></b>



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 39. CORPORATE INCOME TAX

The Company and its subsidiaries has the obligations to pay corporate income tax ("CIT") as follows:

- Income from Dak Mi 3 Hydropower Plant was CIT-exempt for four years (2017 – 2020), and is subject to 50% deduction in the following nine years (2021 – 2029). The applicable rate is 10% for 15 years from 2017.
- Income from other activities subject to pay CIT at the rate of 20% on taxable income.

The tax returns filed by the Company and its subsidiaries are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the consolidated financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

#### 39.1 CIT expense

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
		<i>VND</i>
Current CIT expense	636,674,807,367	506,959,027,682
Corporate income tax (CIT) provisionally paid at 1% based on cash collection progress	2,132,923,175	-
Adjustment for under accrual of tax from prior year	1,174,052,889	720,966,704
Deferred tax income	<u>(39,068,820,814)</u>	<u>(106,948,154,866)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>600,912,962,617</u></b>	<b><u>400,731,839,520</u></b>

Reconciliation between CIT income and the accounting profit before tax multiplied by CIT rate is presented below:

	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
		<i>VND</i>
<b>Accounting profit before tax</b>	<b><u>2,993,266,488,689</u></b>	<b><u>2,056,777,215,053</u></b>
At CIT rate applicable to companies in the Group	598,653,297,738	411,355,443,011
<i>Adjustments:</i>		
Non-deductible expenses	6,637,414,292	1,740,557,940
Goodwill allocation	2,818,926,400	1,768,588,623
Adjustment for under accrual of tax from prior year	1,174,052,889	720,966,704
Unrecognize deferred tax assets	632,183,963	836,272,642
Incentives and exemptions	(8,498,884,436)	(8,149,388,248)
Tax loss carried forward	(573,053,786)	(7,132,410,151)
Others	<u>69,025,557</u>	<u>(408,191,001)</u>
<b>CIT income</b>	<b><u>600,912,962,617</u></b>	<b><u>400,731,839,520</u></b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 39. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 39.2 Current CIT

The current tax payable is based on taxable profit for the year. The taxable profit of the Group for the year differs from the profit as reported in the consolidated income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other years and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Group's current tax liability is calculated using tax rates that have been enacted at the balance sheet date.

#### 39.3 Deferred tax

The following are deferred tax assets and liabilities recognized by the Group, and the movements thereon, during the year:

	<i>Consolidated balance sheet</i>		<i>Consolidated income statement</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
	VND			
<b>Deferred tax assets</b>				
Accrued expenses	122,335,022,132	95,233,421,203	(27,101,600,929)	(95,233,421,203)
Provision for maintenance and repairment expense for BOT An Suong – An Lac Project	49,229,736,347	31,028,938,032	(18,200,798,315)	(10,377,398,148)
Unrealized profit	6,302,770,303	3,777,408,358	(2,525,361,945)	(3,777,408,358)
Corporate income tax (CIT) provisionally paid at 1% based on cash collection progress	2,132,923,175	-	(2,132,923,175)	-
<b>Deferred tax assets</b>	<b>180,000,451,957</b>	<b>130,039,767,593</b>		
<b>Deferred tax liabilities</b>				
Provision for investment	53,778,868,538	41,630,902,579	12,147,965,959	1,387,377,022
Provision for doubtful debts	1,763,758,679	3,019,861,088	(1,256,102,409)	1,052,695,821
<b>Deferred tax liabilities</b>	<b>55,542,627,217</b>	<b>44,650,763,667</b>		
<b>Net deferred tax income</b>			<b>(39,068,820,814)</b>	<b>(106,948,154,866)</b>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

### 39. CORPORATE INCOME TAX (continued)

#### 39.4 Tax losses carried forward

The Group is entitled to carry its tax losses forward to offset against taxable profits arising within five (5) consecutive years subsequent to the year in which the loss was incurred. At the consolidated balance sheet date, the Group had the estimated accumulated losses of VND 44,718,390,936 (31 December 2023: VND 46,753,319,702) available for offset against future taxable profits. Details are as follows:

Originating year	Can be utilized up to	Tax loss amount (*)	Utilized up to 31 December 2024	Forfeited	VND Unutilized at 31 December 2024
2019	2024	5,195,848,581	(2,863,609,577)	(2,332,239,004)	-
2020	2025	4,208,684,332	-	-	4,208,684,332
2021	2026	29,333,126,320	-	-	29,333,126,320
2022	2027	4,635,065,572	-	-	4,635,065,572
2023	2028	3,380,594,897	-	-	3,380,594,897
2024	2029	3,160,919,815	-	-	3,160,919,815
<b>TOTAL</b>		<b>49,914,239,517</b>	<b>(2,863,609,577)</b>	<b>(2,332,239,004)</b>	<b>44,718,390,936</b>

(\*) The estimated losses as per the Company and its subsidiaries' CIT declarations have not been audited by the local tax authorities as of the date of these consolidated financial statements.

### 40. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Group and other related parties of the Group during the year and as at 31 December 2024 is as follows:

Related parties	Relationship
S.S.G Group Joint Stock Company	Shareholder
Bach Viet Trading and Manufacturing Limited Company	Shareholder
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Investment and Development JSC	Associate
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	Associate
Song Hong No.1 Construction JSC	Associate
Dak R'Tih Hydropower JSC	Common key personnel
Management individuals (Board of Management, Audit Committee, Board of Supervisors and General Directors) and close relatives of these individuals.	Significant influence



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

**40. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

Significant transactions with related parties during the year were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Nature of transaction</i>	<i>Current year</i>	<i>VND</i>	
			<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Dak R'Tih Hydropower JSC	Lending	220,000,000,000	-	-
	Collection from lending	220,000,000,000	-	-
	Interest income	979,178,082	-	-
S.S.G Group JSC	Offices rental	11,320,470,000	2,830,117,500	-
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	Service supply	1,871,514,035	1,893,849,226	-

The outstanding balances due from and due to related parties as at balance sheet dates were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Nature of transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<b>Short-term trade receivables</b>			
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	Provide construction services	<u>74,299,984</u>	<u>145,703,359</u>
<b>Short-term advance to supplies</b>			
S.S.G Group Joint Stock Company	Office rental	<u>943,372,500</u>	<u>943,372,500</u>
<b>Other short-term receivables</b>			
Song Hong No.1 Construction JSC	Dividend	1,463,684,880	1,463,684,880
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	Dividend	885,512,800	-
<b>TOTAL</b>		<b><u>2,349,197,680</u></b>	<b><u>1,463,684,880</u></b>
<b>Short-term trade payables</b>			
IDICO Machinery Erection Construction Investment JSC	Purchase installation services	<u>1,427,080,676</u>	<u>1,507,080,676</u>

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 40. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

##### *Transactions with other related parties*

Remuneration to members of the Board of Directors ("BOD"), Audit Committee and Management:

<i>Individuals</i>	<i>Position</i>	<i>VND</i>	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Ms Nguyen Thi Nhu Mai	Chairwoman	2,355,833,333	1,711,077,650
Mr Dang Chinh Trung	BOD Member cum General Director	4,163,788,167	3,174,500,111
Mr Nguyen Viet Tuan	BOD Member cum Deputy General Director	2,867,388,000	1,201,822,917
Ms Tran Thuy Giang	BOD Member cum Audit Committee Member	2,145,276,666	1,057,604,167
Mr Ton That Anh Tuan	BOD Independent member cum Audit Committee Head	494,000,000	389,000,111
Mr Nguyen Hong Hai	Deputy General Director	1,791,109,667	1,903,000,000
Mr Nguyen Van Minh	Former Deputy General Director	2,325,284,000	1,995,000,000
Mr Phan Van Chinh	Deputy General Director	2,074,047,000	1,903,000,000
Ms Tran Ngoc Sang	Chief Accountant (from 1 October 2024)	418,205,000	-
Ms Tran Thi Ngoc	Chief Accountant (to 30 September 2024)	1,094,167,000	1,750,000,000
<b>TOTAL</b>		<b><u>19,729,098,833</u></b>	<b><u>15,085,004,956</u></b>

#### 41. COMMITMENTS

##### *Operating lease commitment (lessee)*

The Group is currently leasing land under operating lease contracts. At the balance sheet date, future amounts minimum rental payables under operating leases are presented as follows:

	<i>VND</i>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	15,259,533,129	13,345,379,609
From 1-5 years	11,290,305,395	22,479,052,995
More than 5 years	1,613,479,711	1,592,800,895
<b>TOTAL</b>	<b><u>28,163,318,235</u></b>	<b><u>37,417,233,499</u></b>

##### *Construction cost commitments*

As at 31 December 2024, the Group has contracts related to the construction of development projects including Huu Thanh, Cau Nghin, Phu My 2, Phu My 2 expanded, Que Vo, and Tan Phuoc 1 Industrial Parks, IDICO Service Factory – Nhon Trach 1, Huu Thanh worker residential area project, Ward 6 Residential Expansion Project, Commercial, service, and residential complex in Bac Chau Giang Urban Area, My Xuan B1 project with a total value of approximately 834 billion VND.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 42. SEGMENT INFORMATION

The primary segment reporting format is determined to be business segments as the Group's risks and rates of return are affected predominantly by differences in the products and services produced. The operating businesses are organized and managed separately according to the nature of the products and services provided, with each segment representing a strategic business unit that offers different products and serves different markets.

The Group is principally engaged in the development of industrial parks and in residential parks, infrastructure, electricity, warehouses and offices, and rendering of related services.

Transfer prices between business segments are set on an arm's length basis in a manner similar to transactions with third parties. Segment revenue, segment expense and segment result include transfers between business segments. Those transfers are eliminated in preparation of the consolidated financial statements.

The Group operates in one geographical segment which is Vietnam.



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

42. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following tables present revenue, profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

								VND
	<i>Industrial Park Business</i>	<i>Electricity business</i>	<i>Construction</i>	<i>Road toll collection</i>	<i>Real estate business</i>	<i>Others</i>	<i>Elimination</i>	<i>Consolidation</i>
<b>For the year ended 31 December 2024</b>								
<b>Segment net revenue</b>								
Sales to external customers	4,114,554,060,622	3,392,475,893,273	333,285,914,309	463,835,480,793	532,625,306,440	255,591,189,833	(245,957,335,044)	8,846,410,510,226
Inter-segment sales	(126,635,094,214)	(19,787,457,647)	(86,947,722,958)	-	(960,000,000)	(11,627,060,225)	245,957,335,044	-
<b>Net inter-segment revenue</b>	<b>3,987,918,966,408</b>	<b>3,372,688,435,626</b>	<b>246,338,191,351</b>	<b>463,835,480,793</b>	<b>531,665,306,440</b>	<b>243,964,129,608</b>	<b>-</b>	<b>8,846,410,510,226</b>
<b>Results</b>								
Inter-segment gross profit	2,430,583,003,200	318,533,872,645	16,423,293,449	163,056,467,644	379,765,130,644	28,897,832,187	-	3,337,259,599,769
Unallocated expenses								(343,993,111,080)
Current corporate income tax expense								(639,981,783,431)
Deferred tax income								39,068,820,814
Net profit after tax								2,392,353,526,072
<b>As at 31 December 2024</b>								
<b>Assets and liabilities</b>								
Inter-segment asset	7,912,191,711,608	2,187,023,628,273	220,936,103,273	1,181,940,884,868	2,037,841,185,339	237,446,224,722	-	13,777,379,738,083
Unallocated assets (*)								5,022,780,767,621
Total assets								18,800,160,505,704
Inter-segment payables	8,400,930,963,743	1,076,340,487,886	168,507,741,378	998,546,902,877	720,591,735,227	227,594,522,703	-	11,592,512,353,814
Total liabilities								11,592,512,353,814

(\*) Unallocated assets mainly comprised of cash, cash equivalents and other financial investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

42. SEGMENT INFORMATION (continued)

The following tables present revenue, profit and certain assets and liability information regarding the Group's business segment:

								VND
	<i>Industrial Park Business</i>	<i>Electricity business</i>	<i>Construction</i>	<i>Road toll collection</i>	<i>Real estate business</i>	<i>Others</i>	<i>Elimination</i>	<i>Consolidation</i>
<b>For the year ended 31 December 2023</b>								
<b>Segment net revenue</b>								
Sales to external customers	3,399,950,083,379	2,939,856,844,844	283,806,737,130	440,280,839,733	103,954,696,117	342,147,679,145	(272,965,117,369)	7,237,031,762,979
Inter-segment sales	(102,224,252,013)	(16,163,385,726)	(138,159,003,093)	-	(960,000,000)	(15,458,476,537)	272,965,117,369	-
<b>Net inter-segment revenue</b>	<b>3,297,725,831,366</b>	<b>2,923,693,459,118</b>	<b>145,647,734,037</b>	<b>440,280,839,733</b>	<b>102,994,696,117</b>	<b>326,689,202,608</b>	<b>-</b>	<b>7,237,031,762,979</b>
<b>Results</b>								
Inter-segment gross profit	1,724,628,060,596	357,096,509,109	10,934,194,413	189,454,550,819	73,690,515,068	67,328,021,765	-	2,423,131,851,770
Unallocated expenses								(366,354,636,717)
Current corporate income tax expense								(507,679,994,386)
Deferred tax income								106,948,154,866
Net profit after tax								1,656,045,375,533
<b>Beginning balance</b>								
<b>Assets and liabilities</b>								
Inter-segment asset	9,482,541,705,951	2,380,979,885,106	184,014,005,485	1,267,245,663,441	1,745,348,231,997	258,752,858,135	-	15,318,882,350,115
Unallocated assets (*)								2,401,563,241,545
Total assets								17,720,445,591,660
Inter-segment payables	7,996,894,454,301	1,086,354,091,340	176,880,446,649	910,221,541,568	1,176,564,005,948	168,616,524,372	-	11,515,531,064,178
Total liabilities								11,515,531,064,178

(\*) Unallocated assets mainly comprised of cash, cash equivalents and other financial investments.

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 43. ADJUSTMENTS OF CORRESPONDING FIGURES

In the year ended 31 December 2024, the Company's management has restated the corresponding figures for certain items on the consolidated financial statements of the Company for the year ended 31 December 2023. The main adjustments for previous fiscal years include:

*(i) Presentation of the infrastructure development expenses in industrial parks for lease*

The Company's management reclassified the value of infrastructure development expenses of the industrial parks that are not fully completed and have no leasing clients amounting to VND 4,130,666,318,976 from the "Cost" of investment properties to the "Construction in progress".

*(ii) Presentation of land lease rights costs for industrial parks*

The Company's management reclassified the value of costs to obtain land lease rights for completed industrial parks as a component of investment properties instead of being presented under the "Long-term prepaid expenses" as previous years. Accordingly, the Company's management recognized an increased the "Cost" and "Accumulated depreciation" of investment properties and decreased the "Long-term prepaid expenses" as of 31 December 2023 by VND 408,154,849,265, VND 88,372,715,918, and VND 319,782,133,347, respectively.

In addition to the above reclassifications, certain corresponding data in the consolidated financial statements for the fiscal year ended 31 December 2023 were also reclassified in the consolidated financial statements of current year. The total impact of the reclassifications is presented below:



NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

43. ADJUSTMENTS OF CORRESPONDING FIGURES (continued)

The total impact of the reclassifications is presented below:

<i>Items</i>	<i>31 December 2023 (Previously stated)</i>	<i>Adjustment</i>	<i>VND 31 December 2023 (As restated)</i>
<b>Consolidated balance sheet</b>			
<b>Current assets</b>			
Short-term prepaid expenses	51,485,038,162	(4,565,848,364)	46,919,189,798
<b>Non-current assets</b>			
Other long-term receivables	38,150,700,666	58,499,706,049	96,650,406,715
Tangible fixed assets	3,106,749,357,543	(31,606,054,130)	3,075,143,303,413
Cost	6,375,481,414,537	(48,937,881,250)	6,326,543,533,287
Accumulated depreciation	(3,268,732,056,994)	17,331,827,120	(3,251,400,229,874)
Investment properties	6,151,412,099,364	(3,779,278,131,499)	2,372,133,967,865
Cost	8,807,902,831,412	(3,572,523,694,275)	5,235,379,137,137
Accumulated depreciation	(2,656,490,732,048)	(206,754,437,224)	(2,863,245,169,272)
Construction in progress	1,002,831,899,325	4,096,570,198,005	5,099,402,097,330
Long-term prepaid expenses	615,254,957,929	(373,715,991,032)	241,538,966,897
Other long-term assets	-	34,096,120,971	34,096,120,971
<b>Consolidated cashflow statement</b>			
<b>Depreciation and amortization</b>			
Depreciation and amortization	856,623,757,898	47,696,415,002	904,320,172,900
Decrease in prepaid expenses	48,980,745,714	13,659,331,060	62,640,076,774
Purchases and construction of fixed assets and investment properties	(1,109,626,647,417)	(61,355,746,062)	(1,170,982,393,479)

NOTES TO THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the year then ended

#### 44. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no other matter or circumstance that has arisen since the consolidated balance sheet date that requires adjustment or disclosure in the consolidated financial statements of the Group.



\_\_\_\_\_  
Nguyen Thi Kim Phung  
Preparer



\_\_\_\_\_  
Tran Ngoc Sang  
Chief Accountant



\_\_\_\_\_  
Nguyen Viet Tuan  
Deputy General Director

Ho Chi Minh City, Vietnam

27 March 2025

