

Số: 185 /CT-TCKT

Tp. HCM, ngày 27 tháng 03 năm 2026

V/v: Công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: ICN
- Địa chỉ Số 326 Nguyễn An Ninh, phường 7, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Điện thoại liên hệ: 0254.3838423 Fax: 02543.838422
- Email: Website: idicoconac.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính năm 2025 đã kiểm toán:
 - ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
 - ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
 - ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).
- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:
 - + Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ 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:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ 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:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/03/2026 tại đường dẫn: idicoconac.vn (Mục quan hệ cổ đông)

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Giám đốc Cty;
- Website Cty;
- Lưu VP, TH, TCKT.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Vũ Anh Tuấn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

Báo cáo tài chính

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 45



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên	
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên	miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng ban
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Ông Phạm Ngọc Dũng	Phó Giám đốc	miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Thanh Tùng.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban 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 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 của 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 13689507/68656153

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		858.099.439.680	906.722.791.473
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	68.729.653.860	199.506.918.457
111	1. Tiền		13.729.653.860	12.674.498.457
112	2. Các khoản tương đương tiền		55.000.000.000	186.832.420.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	496.676.000.000	295.676.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		10.676.000.000	10.676.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		486.000.000.000	285.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		100.348.106.984	115.301.843.608
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	43.311.753.063	50.928.740.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	17.112.055.901	25.531.816.103
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	41.403.966.822	40.320.956.149
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.479.668.802)	(1.479.668.802)
140	IV. Hàng tồn kho		189.896.915.074	282.356.074.327
141	1. Hàng tồn kho	10	189.896.915.074	282.356.074.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.448.763.762	13.881.955.081
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	133.863.982	9.205.110.436
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	1.292.361.255	4.312.945.203
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	12	1.022.538.525	363.899.442
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		425.643.745.565	438.195.925.559
220	I. Tài sản cố định		59.553.191.956	57.929.376.185
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	8.407.700.911	6.777.730.112
222	Nguyên giá		45.006.801.393	41.982.460.196
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.599.100.482)	(35.204.730.084)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	51.145.491.045	51.151.646.073
228	Nguyên giá		51.268.597.454	51.268.597.454
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(123.106.409)	(116.951.381)
230	II. Bất động sản đầu tư	15	208.750.510.280	234.773.407.992
231	1. Nguyên giá		463.719.527.130	461.249.454.169
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(254.969.016.850)	(226.476.046.177)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	16	54.811.518.429	49.801.604.441
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		54.811.518.429	49.801.604.441
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	5	100.000.000.000	90.000.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		100.000.000.000	90.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.528.524.900	5.691.536.941
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	868.346.785	3.267.622.754
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	31.3	1.660.178.115	2.423.914.187
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.283.743.185.245	1.344.918.717.032

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

VND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026







Nguyễn Thị Lựu
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	450.605.501.119	622.811.727.724
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(244.966.406.569)	(299.750.479.654)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		205.639.094.550	323.061.248.070
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	36.945.930.039	21.064.173.837
22	5. Chi phí tài chính	27	(4.228.878.624)	(7.455.295.565)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(188.404.624)	(2.493.365.165)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(13.629.577.225)	(15.190.550.041)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	(22.212.330.717)	(18.397.497.311)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		202.514.238.023	303.082.078.990
31	9. Thu nhập khác		991.051.062	2.177.116.907
32	10. Chi phí khác		(608.565.037)	(1.661.654.022)
40	11. Lợi nhuận khác		382.486.025	515.462.885
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		202.896.724.048	303.597.541.875
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(40.651.393.452)	(63.444.043.519)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	31.3	(763.736.072)	2.423.914.187
60	15. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		161.481.594.524	242.577.412.543
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	24.4	5.277	7.829
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	24.4	5.277	7.829



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Thanh phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

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

VND

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

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(130.839.509.620)	75.290.290.037
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		199.506.918.457	124.124.145.438
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		62.245.023	92.482.982
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	68.729.653.860	199.506.918.457

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Nguyễn Thị Lưu
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại *Thuyết minh số 3.16*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

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

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

Quyền sử dụng đất 39 - 54 năm

Cơ sở hạ tầng 6 - 54 năm

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.10 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty.

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

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

3.11 Chi phí trả trước

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

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

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

3.12 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

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

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.16 Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.18 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

- ▶ đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản 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.

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.21 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.22 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

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

9.2 Nợ quá hạn

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

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

10. HÀNG TỒN KHO

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

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

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

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

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

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

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

12. THUẾ

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

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

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Số đầu năm và cuối năm 51.268.597.454

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm (116.951.381)
Hao mòn trong năm (6.155.028)
Số cuối năm (123.106.409)

Giá trị còn lại:

Số đầu năm 51.151.646.073
Số cuối năm 51.145.491.045

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Quyền sử dụng đất Cơ sở hạ tầng Tổng cộng

Nguyên giá:

Số đầu năm	299.975.189.365	161.274.264.804	461.249.454.169
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	2.528.675.105	2.528.675.105
Mua trong năm	-	633.894.000	633.894.000
Thanh lý	-	(692.496.144)	(692.496.144)
Số cuối năm	<u>299.975.189.365</u>	<u>163.744.337.765</u>	<u>463.719.527.130</u>

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu năm	(134.748.862.787)	(91.727.183.390)	(226.476.046.177)
Khấu hao trong năm	(23.959.004.367)	(4.997.031.063)	(28.956.035.430)
Thanh lý	-	463.064.757	463.064.757
Số cuối năm	<u>(158.707.867.154)</u>	<u>(96.261.149.696)</u>	<u>(254.969.016.850)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu năm	<u>165.226.326.578</u>	<u>69.547.081.414</u>	<u>234.773.407.992</u>
Số cuối năm	<u>141.267.322.211</u>	<u>67.483.188.069</u>	<u>208.750.510.280</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 25.1 và 26.*

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

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

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

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

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

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

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

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

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

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

23. VAY NGẮN HẠN VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm	Tăng	Giảm	VND Số cuối năm
Vay ngân hàng	-	52.660.471.187	(37.331.467.424)	15.329.003.763

Công ty vay ngắn hạn từ các ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm VND	Kì hạn thanh toán	Lãi suất (% p.a.)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu	15.329.003.763	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2026 đến 31 tháng 8 năm 2026	Từ 5,6% Các hợp đồng tiền gửi trị giá VND 80.000.000.000 đến 6,5% (Thuyết minh số 5.2)	

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tính hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
				VND
Năm trước:				
Số đầu năm	203.999.600.000	290.000	67.014.820.027	271.014.710.027
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	242.577.412.543	242.577.412.543
Cổ tức công bố	-	-	(101.999.800.000)	(101.999.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.145.771.586)	(1.145.771.586)
Số cuối năm	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Năm nay:				
Số đầu năm	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	161.481.594.524	161.481.594.524
Tăng vốn (*)	101.999.630.000	-	(101.999.630.000)	-
Cổ tức công bố (**)	-	-	(44.879.898.400)	(44.879.898.400)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.025.000.000)	(3.025.000.000)
Số cuối năm	305.999.230.000	290.000	218.023.727.108	524.023.247.108

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

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

24.3 Cổ phiếu phổ thông

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

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

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

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

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

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

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

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

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

25. DOANH THU

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

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

Trong đó:

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

- (*) Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.18*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu thuần	97.175.582.527	2.192.302.641	169.190.748.297	2.280.630.528
Giá vốn	(24.500.409.159)	(552.734.651)	(13.861.343.417)	(188.501.444)
Lợi nhuận gộp	72.675.173.368	1.639.567.990	155.329.404.880	2.092.129.084

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

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

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

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

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN	40.007.647.824	63.189.029.777
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	643.745.628	255.013.742
Chi phí thuế TNDN hiện hành	40.651.393.452	63.444.043.519
Chi phí (thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	763.736.072	(2.423.914.187)
TỔNG CỘNG	41.415.129.524	61.020.129.332

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

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

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

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

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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

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

VND

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

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

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

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

Các giao dịch với bên liên quan khác

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

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

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

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

33. 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 Công ty như sau:

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

VND

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

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

33. 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 Công ty như sau: (tiếp theo)

	Kinh doanh dịch vụ và cho thuê khu công nghiệp	Xây dựng	Kinh doanh bất động sản đô thị	Lĩnh vực khác	Tổng cộng	VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Doanh thu	210.785.259.320	153.422.909.883	238.891.129.115	19.712.429.406	622.811.727.724	
Giá vốn	(36.813.122.545)	(147.438.942.264)	(91.222.408.008)	(24.276.006.837)	(299.750.479.654)	
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	173.972.136.775	5.983.967.619	147.668.721.107	(4.563.577.431)	323.061.248.070	
Thu nhập không phân bổ					(19.463.706.195)	
Lợi nhuận thuần trước thuế					303.597.541.875	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành					(61.020.129.332)	
Lợi nhuận thuần sau thuế					242.577.412.543	
Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Tài sản bộ phận	240.010.832.803	94.912.660.990	318.435.480.232	1.533.136.445	654.892.110.470	
Tài sản không phân bổ	-	-	-	-	690.026.606.562	
Tổng tài sản	240.010.832.803	94.912.660.990	318.435.480.232	106.376.824.550	1.344.918.717.032	
Công nợ bộ phận	644.902.986.246	60.211.925.570	141.032.735.690	889.811.070	847.037.458.576	
Công nợ không phân bổ	-	-	-	-	87.434.707.472	
Tổng công nợ	644.902.986.246	60.211.925.570	141.032.735.690	88.324.518.542	934.472.166.048	

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

34. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc