



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IC

Báo cáo tài chính

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





Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Báo cáo tài chính

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



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
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 - 38

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên
Ông Trần Minh Quang	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Lê Hoàng Thịnh	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 Lê Hoàng Thịnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó Giám đốc

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 Nguyễn Hoàng Công.

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 Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") 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 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 của Công ty 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.



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, 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: 13689395/68624284/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán tại 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 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 tại 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
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		537.985.751.994	423.527.321.335
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	45.481.274.354	190.389.660.907
111	1. Tiền		5.481.274.354	18.984.927.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		40.000.000.000	171.404.733.571
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		245.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	245.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		150.339.370.301	131.545.856.861
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	143.786.939.510	124.490.917.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	10.488.369.339	12.839.742.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.021.343.281	1.710.901.389
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 9	(8.957.281.829)	(7.495.705.059)
140	IV. Hàng tồn kho	10	96.135.999.600	99.287.945.041
141	1. Hàng tồn kho		97.872.039.644	99.287.945.041
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.736.040.044)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.029.107.739	2.303.858.526
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.029.107.739	1.256.059.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	16	-	728.488.969
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	16	-	319.310.174
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		283.542.877.208	298.348.075.262
220	I. Tài sản cố định		238.671.805.604	244.452.760.223
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	238.671.805.604	244.452.760.223
222	Nguyên giá		526.362.899.009	497.279.443.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(287.691.093.405)	(252.826.683.175)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	1.535.909.849	2.414.967.941
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.510.457.124)	(13.631.399.032)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		34.652.679.528	43.700.030.719
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	24.512.320.294	24.512.320.294
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	10.140.359.234	19.187.710.425
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		2.644.242.965	2.644.242.965
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	14	2.644.242.965	2.644.242.965
260	V. Tài sản dài hạn khác		6.038.239.262	5.136.073.414
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		779.194.890	1.557.304.310
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	604.649.248	-
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.654.395.124	3.578.769.104
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		821.528.629.202	721.875.396.597

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		254.223.130.911	258.459.198.233
310	I. Nợ ngắn hạn		254.117.920.227	258.349.603.769
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15.1	116.308.331.169	106.676.723.844
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	15.2	19.108.359.945	7.764.567.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	16	9.765.323.406	4.593.713.543
314	4. Phải trả người lao động		6.878.226.900	6.925.629.406
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		79.726.027	65.316.712
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	63.636.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	17	3.774.553.422	2.259.048.270
320	8. Vay ngắn hạn	18	97.000.000.000	129.020.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.203.399.358	980.967.894
330	II. Nợ dài hạn		105.210.684	109.594.464
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		105.210.684	109.594.464
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		567.305.498.291	463.416.198.364
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	567.305.498.291	463.416.198.364
411	1. Vốn cổ phần		83.080.000.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		83.080.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.200.000.000	16.200.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ (80.000.000)		(80.000.000)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		326.512.736.051	225.623.436.124
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		224.474.904.140	168.196.836.928
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		102.037.831.911	57.426.599.196
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		821.528.629.202	721.875.396.597

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	3.379.696.916.302	2.967.385.498.973
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	3.379.696.916.302	2.967.385.498.973
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(3.234.154.291.979)	(2.869.575.861.012)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		145.542.624.323	97.809.637.961
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	11.846.252.754	7.425.166.817
22	6. Chi phí tài chính	22	(3.073.366.942)	(1.918.122.525)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(3.073.366.942)	(1.971.010.290)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(26.150.686.917)	(28.722.492.690)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		128.164.823.218	74.594.189.563
31	9. Thu nhập khác		437.110.201	402.313.775
32	10. Chi phí khác		(578.050.110)	(2.138.584.982)
40	11. Lỗ khác		(140.939.909)	(1.736.271.207)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		128.023.883.309	72.857.918.356
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(26.590.700.646)	(15.431.319.160)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	604.649.248	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		102.037.831.911	57.426.599.196
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	19.5	12.221	7.035
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	19.5	12.221	7.035

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		128.023.883.309	72.857.918.356
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	35.855.953.364	31.786.627.259
03	Dự phòng		3.197.616.814	4.173.346.398
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(11.846.361.846)	(7.427.694.317)
06	Chi phí lãi vay	22	3.073.366.942	1.971.010.290
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		158.304.458.583	103.361.207.986
09	Tăng các khoản phải thu		(16.289.583.387)	(6.259.700.311)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		2.125.793.397	(4.040.036.723)
11	Giảm các khoản phải trả		16.511.170.857	17.591.967.308
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		1.005.061.064	(1.949.474.632)
14	Tiền lãi vay đã trả		(3.058.957.627)	(1.914.553.852)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16	(22.138.339.997)	(14.694.505.030)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(926.100.520)	(1.115.914.600)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		135.533.502.370	90.978.990.146
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(15.350.553.997)	(84.262.162.291)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		120.000	2.780.250
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		(255.000.000.000)	(165.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		10.000.000.000	165.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia		8.928.545.074	7.300.408.741
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(251.421.888.923)	(76.958.973.300)

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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	19	3.080.000.000	-
32	Mua lại cổ phiếu đã phát hành	19	(80.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	18	2.704.500.000.000	2.354.869.056.890
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	18	(2.736.520.000.000)	(2.275.936.606.668)
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(29.020.000.000)	78.932.450.222
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(144.908.386.553)	92.952.467.068
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		190.389.660.907	97.437.193.839
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	45.481.274.354	190.389.660.907



Trần Thị Nga
Người lập



Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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 VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam, và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 94 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99).

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 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 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 vào 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 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 (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của 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 tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí kế hoạch, 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 tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và 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 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.

11/11/2025 10:51:11 AM

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)

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất (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 năm với giá trị được xác định như sau:

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

Chi phí các công trình dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

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, và 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 năm tài chính.

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

3.3 Các khoản phải thu

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

Dự phòng các khoản 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 năm tài chính. 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 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 sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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.

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)

3.5 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.

Trong trường hợp 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp 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. 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 khi phát sinh.

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

3.6 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:

Nhà cửa, vật kiến trúc 10 năm

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 năm thanh lý.

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

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 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)

3.8 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.

3.9 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 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.

3.10 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

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

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 góp vốn

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

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

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 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.

Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp 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 Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau đây 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 đầu tư phát triển

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

3.15 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 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 hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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)

3.15 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 cho thuê

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các 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 nộp 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 kỳ 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.

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 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

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

3.17 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 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 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.

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

3.19 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

PHÒNG KIỂM TRA

TỔNG 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

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.680.194.512	691.559.834
Tiền gửi ngân hàng	2.801.079.842	18.293.367.502
Các khoản tương đương tiền (*)	40.000.000.000	171.404.733.571
TỔNG CỘNG	45.481.274.354	190.389.660.907

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất thị trường.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	134.563.009.348	119.914.913.227
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	18.497.092.121	18.102.812.370
- Công ty Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam	14.607.045.625	9.542.704.971
- Khác	101.458.871.602	92.269.395.886
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	9.223.930.162	4.576.004.653
TỔNG CỘNG	143.786.939.510	124.490.917.880
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(7.139.943.094)	(5.678.366.324)
GIÁ TRỊ THUẦN	136.646.996.416	118.812.551.556

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

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong năm	<u>(1.461.576.770)</u>	<u>(2.445.765.428)</u>
Số cuối năm	<u>(7.139.943.094)</u>	<u>(5.678.366.324)</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho bên khác	10.455.369.339	12.839.742.651
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Circo</i>	2.270.772.508	-
<i>Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai</i>	2.235.991.959	8.406.454.979
<i>Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN</i>	1.384.847.935	1.384.847.935
<i>Khác</i>	4.563.756.937	3.048.439.737
Trả trước cho bên liên quan <i>(Thuyết minh số 26)</i>	<u>33.000.000</u>	<u>-</u>
TỔNG CỘNG	10.488.369.339	12.839.742.651
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(1.817.338.735)</u>	<u>(1.817.338.735)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	8.671.030.604	11.022.403.916

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	(1.817.338.735)	(36.870.000)
Dự phòng trích lập trong năm	<u>-</u>	<u>(1.780.468.735)</u>
Số cuối năm	<u>(1.817.338.735)</u>	<u>(1.817.338.735)</u>

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi tiền gửi dự thu	3.304.452.057	386.744.377
Tạm ứng cho nhân viên	1.701.374.000	1.267.374.000
Khác	<u>15.517.224</u>	<u>56.783.012</u>
TỔNG CỘNG	5.021.343.281	1.710.901.389

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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

9. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm		VND
	Số cuối năm		Số đầu năm		
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
					Giá trị có thể thu hồi
					Giá trị có thể thu hồi
Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO - MCI")	-	-	402.579.146	201.289.583	201.289.563
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm					
IDICO - MCI	402.579.146	281.805.402	312.849.187	218.994.431	93.854.756
Quá hạn thanh toán trên 3 năm					
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	3.300.254.670
IDICO - MCI	2.338.330.601	2.338.330.601	2.025.481.414	2.025.481.414	-
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	1.384.847.935	1.384.847.935	-
Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Đại học Quốc gia Hà Nội tại Hòa Lạc	1.287.206.195	1.287.206.195	-	-	-
Khác	723.689.262	723.689.262	723.689.262	723.689.262	-
TỔNG CỘNG	12.378.310.243	8.957.281.829	11.091.104.048	7.495.705.059	3.595.398.989

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
Chi phí bất động sản dở dang (*)	77.615.396.072	76.620.326.196
Chi phí công trình dở dang	13.966.909.604	12.777.985.992
Nguyên vật liệu	6.217.733.968	9.817.632.853
Công cụ, dụng cụ thay thế	72.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	97.872.039.644	99.287.945.041
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.736.040.044)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	96.135.999.600	99.287.945.041

(*) Chi phí bất động sản dở dang bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác của Dự án Hòa An.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Dự phòng trích lập trong năm	(1.736.040.044)	-
Số cuối năm	(1.736.040.044)	-

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
	VND				
Nguyên giá:					
Số đầu năm	237.366.761.374	249.227.027.327	8.937.513.197	1.748.141.500	497.279.443.398
Mua mới	-	419.900.000	-	142.342.000	562.242.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	28.006.636.553	627.062.100	-	-	28.633.698.653
Thanh lý	-	-	-	(112.485.042)	(112.485.042)
Số cuối năm	265.373.397.927	250.273.989.427	8.937.513.197	1.777.998.458	526.362.899.009
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	27.245.915.547	87.598.208.869	5.319.487.608	1.127.261.458	121.290.873.482
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)
Khấu hao trong năm	(17.011.805.123)	(17.191.855.614)	(603.004.260)	(170.230.275)	(34.976.895.272)
Thanh lý	-	-	-	112.485.042	112.485.042
Số cuối năm	(122.136.312.139)	(157.835.358.201)	(6.349.954.264)	(1.369.468.801)	(287.691.093.405)
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	132.242.254.358	108.583.524.740	3.190.563.193	436.417.932	244.452.760.223
Số cuối năm	143.237.085.788	92.438.631.226	2.587.558.933	408.529.657	238.671.805.604
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 17)	26.841.772.274	36.671.293.379	-	-	63.513.065.653

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. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<i>VND</i> <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>16.046.366.973</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	(13.631.399.032)
Khấu hao trong năm	<u>(879.058.092)</u>
Số cuối năm	<u>(14.510.457.124)</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>2.414.967.941</u>
Số cuối năm	<u>1.535.909.849</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	<i>Năm nay</i>	<i>VND</i> <i>Năm trước</i>
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	3.224.010.657	3.094.920.468
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm	2.286.169.809	2.270.351.895

13. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Dự án Hiệp Phước	<u>24.512.320.294</u>	<u>24.512.320.294</u>

13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i> <i>Số đầu năm</i>
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV Trạm biến áp 110/22kV KCN Hữu Thạnh	9.286.154.394	17.468.929.416
Khác	<u>854.204.840</u>	<u>1.718.781.009</u>
TỔNG CỘNG	<u>10.140.359.234</u>	<u>19.187.710.425</u>

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

14. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm và số đầu năm		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81	2.644.242.965	-	2.644.242.965

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

15.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả người bán	116.289.752.214	106.676.723.844
- Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH (trước đây là Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai)	91.672.571.772	85.635.347.484
- Khác	24.617.180.442	21.041.376.360
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 26)	18.578.955	-
TỔNG CỘNG	116.308.331.169	106.676.723.844

15.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Người mua trả tiền trước	19.108.359.945	6.632.475.782
- Công ty TNHH Oto Vina	5.303.703.704	-
- Khác	13.804.656.241	6.632.475.782
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	-	1.132.091.954
TỔNG CỘNG	19.108.359.945	7.764.567.736

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

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	728.488.969	255.350.037.342	(256.078.526.311)	-
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	-	(198.810.174)	-
Khác	120.500.000	-	(120.500.000)	-
TỔNG CỘNG	<u>1.047.799.143</u>	<u>255.350.037.342</u>	<u>(256.397.836.485)</u>	<u>-</u>
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.593.713.543	26.590.700.646	(22.138.339.997)	9.046.074.192
Thuế giá trị gia tăng	-	261.707.573.794	(261.013.610.764)	693.963.030
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.859.523.321	(1.834.237.137)	25.286.184
Khác	-	136.640.035	(136.640.035)	-
TỔNG CỘNG	<u>4.593.713.543</u>	<u>290.294.437.796</u>	<u>(285.122.827.933)</u>	<u>9.765.323.406</u>

17. PHẢI TRẢ NGÂN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận ký quỹ, ký cược	2.682.600.000	954.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	719.821.175	688.121.175
Cổ tức phải trả	93.449.500	321.443.040
Kinh phí công đoàn	30.549.500	32.231.000
Khác	248.133.247	263.253.055
TỔNG CỘNG	<u>3.774.553.422</u>	<u>2.259.048.270</u>

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

18. VAY NGẮN HẠN

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Vay ngắn hạn	129.020.000.000	2.704.500.000.000	(2.736.520.000.000)	97.000.000.000

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai	97.000.000.000	Tháng 1 năm 2026	5,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	64,51	5.354.390	66,93
Các cổ đông khác	2.945.610	35,49	2.645.610	33,07
TỔNG CỘNG	8.300.000	100	8.000.000	100

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm và số cuối năm	<u>83.080.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>

19.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.308.000	8.000.000
Cổ phiếu đã phát hành Cổ phiếu phổ thông	8.308.000	8.000.000
Cổ phiếu quỹ Cổ phiếu phổ thông	(8.000)	-
Cổ phiếu đang lưu hành Cổ phiếu phổ thông	8.300.000	8.000.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. 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 cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

	Năm nay	VND Năm trước
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	102.037.831.911	57.426.599.196
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	<u>(2.040.756.638)</u>	<u>(1.148.531.984)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	99.997.075.273	56.278.067.212
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	8.182.652	8.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	12.221	7.035
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	12.221	7.035

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính này.

20. DOANH THU

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

	Năm nay	VND Năm trước
Doanh thu kinh doanh điện	3.307.782.570.192	2.928.180.803.228
Doanh thu dịch vụ xây lắp và bảo trì	65.937.245.384	33.444.490.235
Doanh thu dịch vụ cho thuê	3.224.010.657	3.094.920.468
Doanh thu khác	<u>2.753.090.069</u>	<u>2.665.285.042</u>
DOANH THU THUẦN	<u>3.379.696.916.302</u>	<u>2.967.385.498.973</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	3.350.437.559.979	2.943.374.241.479
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	29.259.356.323	24.011.257.494

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	11.634.713.554	7.213.627.617
Cổ tức	211.539.200	211.539.200
TỔNG CỘNG	<u>11.846.252.754</u>	<u>7.425.166.817</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh điện	3.175.164.049.882	2.838.643.243.591
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	56.477.999.851	28.610.290.685
Giá vốn dịch vụ cho thuê	2.286.169.809	2.270.351.895
Giá vốn khác	226.072.437	51.974.841
TỔNG CỘNG	<u>3.234.154.291.979</u>	<u>2.869.575.861.012</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	3.073.366.942	1.971.010.290
Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	(52.887.765)
TỔNG CỘNG	<u>3.073.366.942</u>	<u>1.918.122.525</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	18.582.183.465	18.487.455.540
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.348.528.574	2.136.209.447
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	1.461.576.770	4.226.234.163
Chi phí khấu hao	715.156.524	429.577.640
Khác	3.043.241.584	3.443.015.900
TỔNG CỘNG	<u>26.150.686.917</u>	<u>28.722.492.690</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của điện thương phẩm	3.109.699.933.214	2.775.397.746.061
Chi phí nhân viên	38.827.142.498	38.715.109.761
Chi phí nguyên vật liệu	37.607.695.721	22.154.701.610
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11)	35.855.953.364	31.786.627.259
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.455.675.105	27.961.847.553
Chi phí dự phòng	3.197.616.814	4.226.234.163
Khác	4.844.955.668	5.307.148.500
TỔNG CỘNG	<u>3.262.488.972.384</u>	<u>2.905.549.414.907</u>

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập 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 có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.590.700.646	15.308.015.354
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	-	123.303.806
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	26.590.700.646 (604.649.248)	15.431.319.160 -
TỔNG CỘNG	<u>25.986.051.398</u>	<u>15.431.319.160</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.1 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	128.023.883.309	72.857.918.356
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	25.604.776.662	14.571.583.671
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	423.582.576	778.739.523
Thu nhập cổ tức	(42.307.840)	(42.307.840)
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	-	123.303.806
Chi phí thuế TNDN	25.986.051.398	15.431.319.160

25.2 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.

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	257.441.239	-	257.441.239	-
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	347.208.009	-	347.208.009	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	604.649.248	-	604.649.248	-
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			604.649.248	-

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	16.076.277.479	14.599.594.154
	Sử dụng dịch vụ	23.528.004	11.700.620
	Cung cấp dịch vụ bảo trì	52.816.498	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	5.937.437.280	6.691.116.020
	Bán điện	1.271.487.439	1.219.052.369
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	289.821.061	304.760.228
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.539.321.000	-
	Cung cấp dịch vụ	1.547.516.862	78.424.042
	Mua điện áp mái mặt trời	-	3.625.981.826
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	645.533.994	466.937.686
	Bán điện	214.769.012	185.267.838
	Cung cấp dịch vụ	1.904.426.775	194.927.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	671.406.516	971.589.019
	Cổ tức nhận được	211.539.200	211.539.200
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	43.897.462	71.287.052

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và dịch vụ xây lắp	3.769.222.742	250.456.839
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và cung cấp dịch vụ bảo trì	1.571.604.293	959.904.885
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	805.745.568	546.613.606
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ	263.617.811	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	72.232.089	73.253.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	597.912	4.866.038
TỔNG CỘNG		9.223.930.162	4.576.004.653
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Mua dịch vụ	33.000.000	-

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

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

Vào 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):

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	769.660.500
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	362.431.454
TỔNG CỘNG		-	1.132.091.954

Phải trả người bán ngắn hạn

Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	18.578.955	-
---	-------------	------------	---

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thù lao và các chi phí khác của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

Tên	Chức vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	1.030.240.000	803.240.000	
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT	-	292.000.000	
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	1.782.720.037	1.769.479.999	
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT không điều hành	185.040.000	178.706.667	
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	366.080.000	351.413.333	
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	366.080.000	368.080.000	
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc	932.999.400	333.269.313	
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	698.011.818	704.541.819	
TỔNG CỘNG		5.361.171.255	4.800.731.131	

27. 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 các thị trường khác nhau.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Năm nay				VND
Doanh thu bộ phận	3.307.782.570.192	3.224.010.657	68.690.335.453	3.379.696.916.302
Giá vốn bộ phận	(3.175.164.049.882)	(2.286.169.809)	(56.704.072.288)	(3.234.154.291.979)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	132.618.520.310	937.840.848	11.986.263.165	145.542.624.323
Chi phí không phân bổ			(26.291.626.826)	
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				119.250.997.497
Thu nhập tài chính				11.846.252.754
Chi phí tài chính				(3.073.366.942)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				128.023.883.309
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(26.590.700.646)
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại				604.649.248
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm				<u>102.037.831.911</u>
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	34.261.738.748	879.058.092	-	35.140.796.840
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	715.156.524
Số cuối năm				
Tài sản bộ phận	376.440.545.544	109.831.012.452	26.782.692.587	513.054.250.583
Tài sản không phân bổ	-	-	-	308.474.378.619
Tổng tài sản	376.440.545.544	109.831.012.452	26.782.692.587	821.528.629.202
Nợ phải trả bộ phận	201.201.364.489	8.237.183.054	22.978.143.571	232.416.691.114
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	21.806.439.797
Tổng nợ phải trả	201.201.364.489	8.237.183.054	22.978.143.571	254.223.130.911

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Năm trước				VND
Doanh thu bộ phận	2.928.180.803.228	3.094.920.468	36.109.775.277	2.967.385.498.973
Giá vốn bộ phận	(2.838.643.243.591)	(2.270.351.895)	(28.662.265.526)	(2.869.575.861.012)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	89.537.559.637	824.568.573	7.447.509.751	97.809.637.961
Chi phí không phân bổ			(30.458.763.897)	(30.458.763.897)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính			67.350.874.064	67.350.874.064
Thu nhập tài chính			7.425.166.817	7.425.166.817
Chi phí tài chính			(1.918.122.525)	(1.918.122.525)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế			72.857.918.356	72.857.918.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành			(15.431.319.160)	(15.431.319.160)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm			57.426.599.196	57.426.599.196
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	30.477.991.527	879.058.092	-	31.357.049.619
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	429.577.640
Số đầu năm				
Tài sản bộ phận	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	515.582.743.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	206.292.652.743
Tổng tài sản	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	721.875.396.597
Nợ phải trả bộ phận	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	243.461.291.580
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	14.997.906.653
Tổng nợ phải trả	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	258.459.198.233

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê đất 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:

	Số cuối năm	Số đầu năm
		VND
Dưới 1 năm	588.088.380	569.676.360
Từ 1 đến 5 năm	2.352.353.520	2.278.705.440
Trên 5 năm	21.977.388.180	21.828.995.760
TỔNG CỘNG	24.917.830.080	24.677.377.560

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	3.944.304.715	3.944.304.715

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH 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.


Trần Thị Nga
Người lập


Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng


Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn



Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

Financial statements

For the year ended 31 December 2025





**Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company**

Financial statements

For the year ended 31 December 2025



Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of the Board of Directors	2
Independent auditors' report	3 - 4
Balance sheet	5 - 6
Income statement	7
Cash flow statement	8 - 9
Notes to the financial statements	10 - 38



Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

GENERAL INFORMATION

THE COMPANY

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company (UDICO) ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QĐ-BXD dated 21 December 2004 issued by the Minister of Construction. The Company operates under Business Registration Certificate No. 3600486108 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province (now known as Department of Finance of Dong Nai Province) on 16 February 2005 and as amended.

The Company's shares are listed on Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") under the trading code of UIC in accordance with the Decision No. 154/QĐ-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones, invest real estate and engage in civil and industrial construction.

The Company's registered head office is located at Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai province, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and Business location at D6 Street, Huu Thanh Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

BOARD OF DIRECTORS

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

Mr Dang Viet Dung	Chairman
Mr Nguyen Hoang Cong	Member
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member
Mr Nguyen Van Thinh	Independent member
Mr Le Hoang Thinh	Independent member

AUDIT COMMITTEE

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

Mr Le Hoang Thinh	Chairman
Mr Nguyen Van Thinh	Member

MANAGEMENT

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

Mr Nguyen Hoang Cong	Director
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy Director

LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the year and at the date of this report is Mr Nguyen Hoang Cong.

AUDITORS

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

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

REPORT OF THE MANAGEMENT

The management of Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present its report and the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2025.

THE MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE FINANCIAL STATEMENTS

The management is responsible for the financial statements of each financial year which give a true and fair view of the financial position of the Company and of the results of its operation and cash flows for the year. In preparing those financial statements, Management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements; and
- ▶ prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

The management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

The management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying financial statements.

STATEMENT BY THE MANAGEMENT

The management does hereby state that, in its opinion, the accompanying financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025 and of the results of its operations and its 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 financial statements.



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2026



Shape the future
with confidence

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of the Company as at 31 December 2025, and of the results of its operations and its 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 financial statements.

Ernst & Young Vietnam Limited



Nguyen Thi Nhu Quynh
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

20 March 2026

116
G
H
&
Y
N
H

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B01-DN

BALANCE SHEET
as at 31 December 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	Ending balance	Beginning balance
100	A. CURRENT ASSETS		537,985,751,994	423,527,321,335
110	I. Cash and cash equivalents	4	45,481,274,354	190,389,660,907
111	1. Cash		5,481,274,354	18,984,927,336
112	2. Cash equivalents		40,000,000,000	171,404,733,571
120	II. Short-term investment		245,000,000,000	-
123	1. Held-to-maturity investments	5	245,000,000,000	-
130	III. Current accounts receivable		150,339,370,301	131,545,856,861
131	1. Short-term trade receivables	6	143,786,939,510	124,490,917,880
132	2. Short-term advances to suppliers	7	10,488,369,339	12,839,742,651
136	3. Other short-term receivables	8	5,021,343,281	1,710,901,389
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7, 9	(8,957,281,829)	(7,495,705,059)
140	IV. Inventory	10	96,135,999,600	99,287,945,041
141	1. Inventories		97,872,039,644	99,287,945,041
149	2. Provision for obsolete inventories		(1,736,040,044)	-
150	V. Other current assets		1,029,107,739	2,303,858,526
151	1. Short-term prepaid expenses		1,029,107,739	1,256,059,383
152	2. Value-added tax deductible	16	-	728,488,969
153	3. Tax and other receivables from the State	16	-	319,310,174
200	B. NON-CURRENT ASSETS		283,542,877,208	298,348,075,262
220	I. Fixed assets		238,671,805,604	244,452,760,223
221	1. Tangible fixed assets	11	238,671,805,604	244,452,760,223
222	Cost		526,362,899,009	497,279,443,398
223	Accumulated depreciation		(287,691,093,405)	(252,826,683,175)
230	II. Investment properties	12	1,535,909,849	2,414,967,941
231	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
232	2. Accumulated depreciation		(14,510,457,124)	(13,631,399,032)
240	III. Long-term assets in progress		34,652,679,528	43,700,030,719
241	1. Long-term work-in-process	13.1	24,512,320,294	24,512,320,294
242	2. Construction in progress	13.2	10,140,359,234	19,187,710,425
250	IV. Long-term investment		2,644,242,965	2,644,242,965
253	1. Investment in another entity	14	2,644,242,965	2,644,242,965
260	V. Other long-term assets		6,038,239,262	5,136,073,414
261	1. Long-term prepaid expenses		779,194,890	1,557,304,310
262	2. Deferred tax assets	25.3	604,649,248	-
263	3. Long-term tools, supplies and spare parts		4,654,395,124	3,578,769,104
270	TOTAL ASSETS		821,528,629,202	721,875,396,597

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B01-DN

BALANCE SHEET (continued)
as at 31 December 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	Ending balance	Beginning balance
300	C. LIABILITIES		254,223,130,911	258,459,198,233
310	I. Current liabilities		254,117,920,227	258,349,603,769
311	1. Short-term trade payables	15.1	116,308,331,169	106,676,723,844
312	2. Short-term advances from customers	15.2	19,108,359,945	7,764,567,736
313	3. Statutory obligations	16	9,765,323,406	4,593,713,543
314	4. Payables to employees		6,878,226,900	6,925,629,406
315	5. Short-term accrued expenses		79,726,027	65,316,712
318	6. Short-term unearned revenues		-	63,636,364
319	7. Other short-term payables	17	3,774,553,422	2,259,048,270
320	8. Short-term loans	18	97,000,000,000	129,020,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		1,203,399,358	980,967,894
330	II. Non-current liability		105,210,684	109,594,464
336	1. Long-term unearned revenue		105,210,684	109,594,464
400	D. OWNERS' EQUITY		567,305,498,291	463,416,198,364
410	I. Capital	19	567,305,498,291	463,416,198,364
411	1. Share capital		83,080,000,000	80,000,000,000
411a	- Shares with voting rights		83,080,000,000	80,000,000,000
412	2. Share premium		16,200,000,000	16,200,000,000
415	3. Treasury shares		(80,000,000)	-
418	4. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
421	5. Undistributed earnings		326,512,736,051	225,623,436,124
421a	- Undistributed earnings by the end of prior year		224,474,904,140	168,196,836,928
421b	- Undistributed earnings of the current year		102,037,831,911	57,426,599,196
440	TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY		821,528,629,202	721,875,396,597

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2026

Idico Urban and House Development
Investment Joint Stock Company

B02-DN

INCOME STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	20.1	3,379,696,916,302	2,967,385,498,973
10	2. Net revenues from sale of goods and rendering of services	20.1	3,379,696,916,302	2,967,385,498,973
11	3. Cost of goods sold and services rendered	21	(3,234,154,291,979)	(2,869,575,861,012)
20	4. Gross profits from sale of goods and rendering of services		145,542,624,323	97,809,637,961
21	5. Finance income	20.2	11,846,252,754	7,425,166,817
22	6. Finance expenses	22	(3,073,366,942)	(1,918,122,525)
23	- In which: Interest expense		(3,073,366,942)	(1,971,010,290)
26	7. General and administrative expenses	23	(26,150,686,917)	(28,722,492,690)
30	8. Operating profit		128,164,823,218	74,594,189,563
31	9. Other income		437,110,201	402,313,775
32	10. Other expenses		(578,050,110)	(2,138,584,982)
40	11. Other loss		(140,939,909)	(1,736,271,207)
50	12. Accounting profit before tax		128,023,883,309	72,857,918,356
51	13. Current corporate income tax expense	25.1	(26,590,700,646)	(15,431,319,160)
52	14. Deferred tax income		604,649,248	-
60	15. Net profit after tax		102,037,831,911	57,426,599,196
70	16. Basic earnings per share	19.5	12,221	7,035
71	17. Diluted earnings per share	19.5	12,221	7,035

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2026

CASH FLOW STATEMENT
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	Accounting profit before tax		128,023,883,309	72,857,918,356
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	11, 12	35,855,953,364	31,786,627,259
03	Provisions		3,197,616,814	4,173,346,398
05	Gains from investing activities		(11,846,361,846)	(7,427,694,317)
06	Interest expense	22	3,073,366,942	1,971,010,290
08	Operating profit before changes in working capital		158,304,458,583	103,361,207,986
09	Increase in receivables		(16,289,583,387)	(6,259,700,311)
10	Decrease (increase) in inventories		2,125,793,397	(4,040,036,723)
11	Decrease in payables		16,511,170,857	17,591,967,308
12	Decrease (increase) in prepaid expenses		1,005,061,064	(1,949,474,632)
14	Interest paid		(3,058,957,627)	(1,914,553,852)
15	Corporate income tax paid	16	(22,138,339,997)	(14,694,505,030)
17	Other cash outflows for operating activities		(926,100,520)	(1,115,914,600)
20	Net cash flows from operating activities		135,533,502,370	90,978,990,146
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases and construction of fixed assets		(15,350,553,997)	(84,262,162,291)
22	Proceeds from disposal of fixed assets		120,000	2,780,250
23	Payments for lendings and term deposit		(255,000,000,000)	(165,000,000,000)
24	Collections from lendings and term deposit		10,000,000,000	165,000,000,000
27	Interest and dividend received		8,928,545,074	7,300,408,741
30	Net cash flows used in investing activities		(251,421,888,923)	(76,958,973,300)

**Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company**

B03-DN

CASH FLOW STATEMENT (continued)
for the year ended 31 December 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Current year	Previous year
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Share issuance	19	3,080,000,000	-
32	Repurchase issued shares	19	(80,000,000)	-
33	Proceeds from borrowing	18	2,704,500,000,000	2,354,869,056,890
34	Repayment of borrowings	18	(2,736,520,000,000)	(2,275,936,606,668)
40	Net cash flows (used in) from financing activities		(29,020,000,000)	78,932,450,222
50	Net (decrease) increase in cash and cash equivalents in year		(144,908,386,553)	92,952,467,068
60	Cash and cash equivalents at beginning of the year		190,389,660,907	97,437,193,839
70	Cash and cash equivalents at end of the year	4	45,481,274,354	190,389,660,907



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
as at 31 December 2025 and for the year then ended

1. CORPORATE INFORMATION

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company (UDICO) ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QĐ-BXD dated 21 December 2004 issued by the Minister of Construction. The Company operates under Business Registration Certificate No. 3600486108 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province (now known as Department of Finance of Dong Nai Province) on 16 February 2005 and as amended.

The Company's shares are listed on Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") under the trading code of UIC in accordance with the Decision No. 154/QĐ-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones; invest real estate and engage in civil and industrial construction.

The Company's registered head office is located at Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and Business location at D6 Street, Huu Thanh Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

The normal course of the Company's operating cycle is 12 months.

The number of the Company's employees as at 31 December 2025 was 94 (31 December 2024: 99).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

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

Accordingly, the accompanying financial statements, including their utilisation 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 financial position and results of operations and cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

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

2.3 *Fiscal year*

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 Accounting currency

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

2.5 Accounting regulation issued but not yet effective

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and several other related regulations. Circular 99 takes effect from 1 January 2026 and applies to enterprises with a financial year beginning on or after 1 January 2026.

The Company is in the process of assessing the impact of Circular 99 on the preparation and presentation of its financial statements and will implement Circular 99 for the financial year ending 31 December 2026.

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 (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 Inventories

Inventory properties in progress

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 realisable value.

Cost of inventory property comprise:

- ▶ 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 realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market price discounted for the time value of money if significant at the balance sheet date, and less cost to complete and the estimated selling price.

The cost of the inventory property sold recognized in the income statement based on specific identification method and an allocation of any non-direct costs based on the relative size of the property.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.2 *Inventories* (continued)

Other inventories

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

In case the net realisable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realisable value.

Net realisable 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:

Raw materials, tools and spare parts - cost of purchase on a weighted average basis.

Construction work-in process - cost of direct materials and labour plus attributable construction overheads on a weighted average basis.

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is made 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 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 income statement.

3.3 *Receivables*

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

The provision for doubtful receivables 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 expense in the 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 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 and the costs of dismantling and removing the asset and restoring the site on which it is located, if any.

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 income statement as incurred.

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 income statement.

11/12/2025 10:00 AM
CC
TU
A
IC
TRA

11/12/2025 10:00 AM
CC
TU
A
IC
TRA

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 Leased 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.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Where the Company is the lessee

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

Where the Company is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the income statement as incurred. Lease income is recognised in the income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.6 Investment properties

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated amortisation. 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 recognised 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, will flow to the Company.

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

Buildings and structures	10 years
--------------------------	----------

Investment properties are derecognised 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 recognised in the income statement in the year of retirement or disposal.

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.

3.7 Depreciation

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

Buildings and structures	10 - 20 years
Machinery and equipment	3 - 10 years
Means of transportation	6 years
Office equipment	3 - 5 years

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.8 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 account 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.

3.9 Borrowing costs

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs are recorded as expense during the year in which they are incurred, except to the extent borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial year to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.10 Prepaid expenses

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

3.11 Investments

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 income statements and deducted against the value of such investments.

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 evidence 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 income statement.

3.12 Payables and accruals

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.13 Share capital

Ordinary shares

Ordinary shares with voting right are recognised at par value.

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.

Treasury shares

Own equity instruments which are reacquired (treasury shares) are recognised at cost and deducted from equity. No gain or loss is recognised in the income statement upon purchase, sale, issue or cancellation of the Company's own equity instruments.

3.14 Appropriation of net profit

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve a fund in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company'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 Company's expansion of its operation or in-depth investment.

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 balance sheet.

3.15 Revenue recognition

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company 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 recognised:

Sale of goods

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

Sale of electricity

Revenue is recognized based on the actual quantity of electricity transmitted to customers at the electricity prices approved by the relevant authorities.

Rendering of services

Revenue is recognised upon completion of the services rendered.



T
+
:C
:A
5

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.15 Revenue recognition (continued)

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 recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date which is accepted by the customers.

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 recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the year in which they are incurred.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

Interest income

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

Dividend and profit distribution income

Dividend and profit distribution income are recognized when Company is entitled to receive dividends or when the Company are entitled to receive profits from its capital contributions.

3.16 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 income statement, except when it relates to items recognised 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 Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company 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 recognised 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.

Deferred tax assets are recognised 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 utilised, 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.16 Taxation (continued)

Deferred tax (continued)

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each 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 utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each balance sheet date and are recognised 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 period when the asset is realised, or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the income statement, except when it relates to items recognised 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 Company 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 Company intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise 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.

3.17 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the year attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for 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 for 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.

3.18 Segment information

A segment is a component determined separately by the Company which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Company's business segment is derived mainly from electricity trading in industrial zones, civil and industrial construction, and real estate business.

3.19 Related parties

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Cash on hand	2,680,194,512	691,559,834
Cash in banks	2,801,079,842	18,293,367,502
Cash equivalents (*)	40,000,000,000	171,404,733,571
TOTAL	<u>45,481,274,354</u>	<u>190,389,660,907</u>

(*) The ending balance represents bank deposits at the commercial banks with original term of maturity of not more than three (3) months and earn interest rate at the applicable rates.

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

The ending balance represents bank deposits at the commercial banks with original term of maturity of six (6) months and earn interest rate at the applicable rates.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Receivables from other parties	134,563,009,348	119,914,913,227
- Renze Textile Joint Stock Company	18,497,092,121	18,102,812,370
- Hualon Corporation Vietnam	14,607,045,625	9,542,704,971
- Others	101,458,871,602	92,269,395,886
Receivables from related parties (Note 26)	9,223,930,162	4,576,004,653
TOTAL	<u>143,786,939,510</u>	<u>124,490,917,880</u>
Provisions for doubtful short-term trade receivables	(7,139,943,094)	(5,678,366,324)
NET	<u>136,646,996,416</u>	<u>118,812,551,556</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

7. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES (continued)

Detail of movements of provision for doubtful short-term trade receivables is as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	(5,678,366,324)	(3,232,600,896)
Provision made during the year	<u>(1,461,576,770)</u>	<u>(2,445,765,428)</u>
Ending balance	<u>(7,139,943,094)</u>	<u>(5,678,366,324)</u>

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advance to other parties	10,455,369,339	12,839,742,651
<i>Circo Services Joint Stock Company</i>	2,270,772,508	-
<i>Electrical Mechanical – Power Dong Nai JSC</i>	2,235,991,959	8,406,454,979
<i>Tien Dat VN Joint Stock Company</i>	1,384,847,935	1,384,847,935
<i>Others</i>	4,563,756,937	3,048,439,737
Advance to related parties (Note 26)	<u>33,000,000</u>	<u>-</u>
TOTAL	10,488,369,339	12,839,742,651
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(1,817,338,735)</u>
NET	8,671,030,604	11,022,403,916

Detail of movements of provision for doubtful short-term advance to suppliers is as follows:

	VND	
	Current year	Previous year
Beginning balance	(1,817,338,735)	(36,870,000)
Provision made during the year	<u>-</u>	<u>(1,780,468,735)</u>
Ending balance	<u>(1,817,338,735)</u>	<u>(1,817,338,735)</u>

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Accrued interest income	3,304,452,057	386,744,377
Advances to employees	1,701,374,000	1,267,374,000
Others	<u>15,517,224</u>	<u>56,783,012</u>
TOTAL	5,021,343,281	1,710,901,389



Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

9. BAD DEBTS

	Ending balance			Beginning balance			VND
	Cost	Provision	Recoverable amount	Cost	Provision	Recoverable amount	
Overdue from 1 year to less than 2 years							
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company ("IDICO - MCI")	-	-	-	402,579,146	201,289,583	201,289,563	
Overdue from 2 year to less than 3 years							
IDICO - MCI	402,579,146	281,805,402	120,773,744	312,849,187	218,994,431	93,854,756	
Overdue from 3 years							
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Development Joint Stock Company	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	
IDICO - MCI	2,338,330,601	2,338,330,601	-	2,025,481,414	2,025,481,414	-	
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935	-	1,384,847,935	1,384,847,935	-	
VNU - Hoa Lac Project Management Unit	1,287,206,195	1,287,206,195	-	-	-	-	
Others	723,689,262	723,689,262	-	723,689,262	723,689,262	-	
TOTAL	12,378,310,243	8,957,281,829	3,421,028,414	11,091,104,048	7,495,705,059	3,595,398,989	

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

10. INVENTORIES

	<i>Ending balance</i>	<i>VND Beginning balance</i>
Inventory properties	77,615,396,072	76,620,326,196
Construction in progress	13,966,909,604	12,777,985,992
Raw materials	6,217,733,968	9,817,632,853
Tool and supplies	72,000,000	72,000,000
TOTAL	97,872,039,644	99,287,945,041
Provision for obsolete inventories	(1,736,040,044)	-
NET	96,135,999,600	99,287,945,041

Detail of movements of provision for obsolete inventories is as follows:

	<i>Current year</i>	<i>VND Previous year</i>
Beginning balance	-	-
Provision made during the year	(1,736,040,044)	-
Ending balance	(1,736,040,044)	-

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
Cost:					
Beginning balance	237,366,761,374	249,227,027,327	8,937,513,197	1,748,141,500	497,279,443,398
New purchase	-	419,900,000	-	142,342,000	562,242,000
Transfer from construction in progress	28,006,636,553	627,062,100	-	-	28,633,698,653
Disposal	-	-	-	(112,485,042)	(112,485,042)
Ending balance	265,373,397,927	250,273,989,427	8,937,513,197	1,777,998,458	526,362,899,009
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	27,245,915,547	87,598,208,869	5,319,487,608	1,127,261,458	121,290,873,482
Accumulated depreciation:					
Beginning balance	(105,124,507,016)	(140,643,502,587)	(5,746,950,004)	(1,311,723,568)	(252,826,683,175)
Depreciation for the year	(17,011,805,123)	(17,191,855,614)	(603,004,260)	(170,230,275)	(34,976,895,272)
Disposal	-	-	-	112,485,042	112,485,042
Ending balance	(122,136,312,139)	(157,835,358,201)	(6,349,954,264)	(1,369,468,801)	(287,691,093,405)
Net carrying amount:					
Beginning balance	132,242,254,358	108,583,524,740	3,190,563,193	436,417,932	244,452,760,223
Ending balance	143,237,085,788	92,438,631,226	2,587,558,933	408,529,657	238,671,805,604
<i>In which:</i>					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 17)	26,841,772,274	36,671,293,379	-	-	63,513,065,653

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

12. INVESTMENT PROPERTIES

	VND
	<i>Building and structures</i>
Cost:	
Beginning balance and ending balance	<u>16,046,366,973</u>
Accumulated amortisation:	
Beginning balance	(13,631,399,032)
Depreciation for the year	<u>(879,058,092)</u>
Ending balance	<u>(14,510,457,124)</u>
Net carrying amount:	
Beginning balance	<u>2,414,967,941</u>
Ending balance	<u>1,535,909,849</u>

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 31 December 2025. However, given the present occupancy of these properties and the market value, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

Additional disclosure

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

	Current year	VND Previous year
Rental income from investment properties	3,224,010,657	3,094,920,468
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the year	2,286,169,809	2,270,351,895

13. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

13.1 Long-term work in process

	Ending balance	VND Beginning balance
Hiep Phuoc project	<u>24,512,320,294</u>	<u>24,512,320,294</u>

13.2 Long-term construction in process

	Ending balance	VND Beginning balance
22kV Distribution Grid System - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	9,286,154,394	17,468,929,416
Others	<u>854,204,840</u>	<u>1,718,781,009</u>
TOTAL	<u>10,140,359,234</u>	<u>19,187,710,425</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

14. INVESTMENT IN ANOTHER ENTITY

The Company has invested in another entity as follows:

Entity	Ownership %	Ending balance and beginning balance		
		Cost VND	Provision VND	Fair value VND
IDICO Machine Installation Construction Investment Joint Stock Company	4.81	<u>2,644,242,965</u>	<u>-</u>	<u>2,644,242,965</u>

15. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

15.1 Trade payables

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Trade payables to other parties	116,289,752,214	106,676,723,844
- Dong Nai Power Company - Branch of Southern Power Corporation (formerly known as Dong Nai Electricity Company Limited)	91,672,571,772	85,635,347,484
- Others	24,617,180,442	21,041,376,360
Trade payables to related parties (Note 26)	18,578,955	-
TOTAL	<u>116,308,331,169</u>	<u>106,676,723,844</u>

15.2 Advances from customers

	VND	
	Ending balance	Beginning balance
Advances from other parties	19,108,359,945	6,632,475,782
- Oto Vina Co., Ltd	5,303,703,704	-
- Others	13,804,656,241	6,632,475,782
Advances from related parties (Note 26)	-	1,132,091,954
TOTAL	<u>19,108,359,945</u>	<u>7,764,567,736</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

16. STATUTORY OBLIGATIONS

	VND			
	<i>Beginning balance</i>	<i>Increase in year</i>	<i>Decrease in year</i>	<i>Ending balance</i>
Receivables				
Value-added tax deductible	728,488,969	255,350,037,342	(256,078,526,311)	-
Personal income tax	198,810,174		(198,810,174)	-
Others	120,500,000	-	(120,500,000)	-
TOTAL	1,047,799,143	255,350,037,342	(256,397,836,485)	-
Payables				
Corporate income tax	4,593,713,543	26,590,700,646	(22,138,339,997)	9,046,074,192
Value-added tax	-	261,707,573,794	(261,013,610,764)	693,963,030
Personal income tax	-	1,859,523,321	(1,834,237,137)	25,286,184
Others	-	136,640,035	(136,640,035)	-
TOTAL	4,593,713,543	290,294,437,796	(285,122,827,933)	9,765,323,406

17. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Deposits received	2,682,600,000	954,000,000
Deposit for renting an apartment	719,821,175	688,121,175
Dividend payable	93,449,500	321,443,040
Trade union fee	30,549,500	32,231,000
Others	248,133,247	263,253,055
TOTAL	3,774,553,422	2,259,048,270

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

18. SHORT-TERM LOANS

	<i>Beginning balance</i>	<i>Drawdown</i>	<i>Repayment</i>	<i>VND</i> <i>Ending balance</i>
Loans from a bank	<u>129,020,000,000</u>	<u>2,704,500,000,000</u>	<u>(2,736,520,000,000)</u>	<u>97,000,000,000</u>

Details of the short-term loans from a bank to finance the Company's working capital are as follows:

<i>Bank</i>	<i>Ending balance</i> <i>VND</i>	<i>Principal repayment term</i>	<i>Interest rate</i> <i>(%)</i>	<i>Description of collateral</i>
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Dong Nai Branch	97,000,000,000	January 2026	5.0	Medium voltage power lines and substations

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. OWNERS' EQUITY (continued)

19.2 Contributed charter capital

	<u>Ending balance</u>		<u>Beginning balance</u>	
	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership</i>	<i>Ordinary shares</i>	<i>Ownership</i>
	<i>(Shares)</i>	<i>(%)</i>	<i>(Shares)</i>	<i>(%)</i>
IDICO Corporation - Joint Stock Company	5,354,390	64.51	5,354,390	66.93
Others	2,945,610	35.49	2,645,610	33.07
TOTAL	8,300,000	100	8,000,000	100

19.3 Capital transactions with owners

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Contributed capital		
Beginning balance and ending balance	<u>83,080,000,000</u>	<u>80,000,000,000</u>

19.4 Share capital

	<u>Number of shares</u>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Shares authorised to be issued	8,308,000	8,000,000
Issued and fully paid shares <i>Ordinary shares</i>	8,308,000	8,000,000
Treasury shares <i>Ordinary shares</i>	(8,000)	-
Shares in circulation <i>Ordinary shares</i>	8,300,000	8,000,000

The par value of the Company's shares is VND 10,000 per share. The holders of the 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 FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

19. OWNERS' EQUITY (continued)

19.5 Earnings per share

	VND	
	Current year	Previous year
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (VND)	102,037,831,911	57,426,599,196
Distribution to the funds from undistributed earnings (*)	<u>(2,040,756,638)</u>	<u>(1,148,531,984)</u>
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (VND)	99,997,075,273	56,278,067,212
The average number of ordinary shares circulated (shares)	8,182,652	8,000,000
Earnings per share		
Basic earnings per share (VND per share)	12,221	7,035
Diluted earnings per share (VND per share)	12,221	7,035

(*) Net profit used to compute earnings per share for the year 2025 was temporarily adjusted for the provisional allocation to the bonus and welfare fund at the rate of 2% of the 2025 profit after tax, following the Resolution of the AGM No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025.

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the balance sheet date and the date of completion of these financial statements.

20. REVENUES

20.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services

	VND	
	Current year	Previous year
Sale of electricity	3,307,782,570,192	2,928,180,803,228
Sale of construction and maintenance service	65,937,245,384	33,444,490,235
Sale of rental service	3,224,010,657	3,094,920,468
Others	<u>2,753,090,069</u>	<u>2,665,285,042</u>
NET REVENUE	<u>3,379,696,916,302</u>	<u>2,967,385,498,973</u>
<i>In which:</i>		
Sales to others	3,350,437,559,979	2,943,374,241,479
Sales to related parties (Note 26)	29,259,356,323	24,011,257,494

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

20. REVENUES (continued)

20.2 Finance income

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Interest income from loans and deposits	11,634,713,554	7,213,627,617
Dividend income	211,539,200	211,539,200
TOTAL	<u>11,846,252,754</u>	<u>7,425,166,817</u>

21. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Cost of electricity	3,175,164,049,882	2,838,643,243,591
Cost of construction and maintenance	56,477,999,851	28,610,290,685
Cost of rental service	2,286,169,809	2,270,351,895
Others	226,072,437	51,974,841
TOTAL	<u>3,234,154,291,979</u>	<u>2,869,575,861,012</u>

22. FINANCE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Loan interest	3,073,366,942	1,971,010,290
Reversal of provision for diminution in value of investments	-	(52,887,765)
TOTAL	<u>3,073,366,942</u>	<u>1,918,122,525</u>

23. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Salary expense	18,582,183,465	18,487,455,540
External service	2,348,528,574	2,136,209,447
Provision for doubtful debt	1,461,576,770	4,226,234,163
Depreciation	715,156,524	429,577,640
Others	3,043,241,584	3,443,015,900
TOTAL	<u>26,150,686,917</u>	<u>28,722,492,690</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

24. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

	VND	
	Current year	Previous year
Cost of commercial electricity	3,109,699,933,214	2,775,397,746,061
Labour costs	38,827,142,498	38,715,109,761
Raw material	37,607,695,721	22,154,701,610
Depreciation and amortisation (Notes 10, 11)	35,855,953,364	31,786,627,259
Expenses for external services	32,455,675,105	27,961,847,553
Provision	3,197,616,814	4,226,234,163
Others	4,844,955,668	5,307,148,500
TOTAL	<u>3,262,488,972,384</u>	<u>2,905,549,414,907</u>

25. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company is 20% of taxable income

The tax returns filed by the Company 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 financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

25.1 CIT expenses

	VND	
	Current year	Previous year
Current CIT expenses	26,590,700,646	15,308,015,354
Adjustment for under accrual of tax from prior years	-	123,303,806
	<u>26,590,700,646</u>	<u>15,431,319,160</u>
Deferred tax income	(604,649,248)	-
TOTAL	<u>25,986,051,398</u>	<u>15,431,319,160</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

25. CORPORATE INCOME TAX (continued)

25.1 CIT expenses (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Accounting profit before tax	<u>128,023,883,309</u>	<u>72,857,918,356</u>
At CIT rate of 20% applicable for the Company	25,604,776,662	14,571,583,671
<i>Adjustments to increase (decrease):</i>		
Non-deductible expenses	423,582,576	778,739,523
Dividend income	(42,307,840)	(42,307,840)
Adjustment for over accrual of tax from prior years	-	123,303,806
CIT expense	<u>25,986,051,398</u>	<u>15,431,319,160</u>

25.2 Current tax

The current CIT payable is based on taxable profit for the current year. The taxable income of the Company for the year differs from the profit as reported in the 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 Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the balance sheet date.

25.3 Deferred tax

The following are the deferred tax assets and deferred tax liabilities recognised by the Company, and the movements thereon, during the current and previous years.

	VND			
	<u><i>Balance sheet</i></u>		<u><i>Income statement</i></u>	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
Provision for obsolete inventories	257,441,239	-	257,441,239	-
Provision for doubtful debts	347,208,009	-	347,208,009	-
Deferred tax assets	<u>604,649,248</u>	-		
Deferred tax income			<u>604,649,248</u>	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the year and as at 31 December 2025 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Parent Company
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Investment Consultancy Joint Stock Company	Affiliate
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Affiliate
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Affiliate
IDERGY Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Other investment
Mr Dang Viet Dung	Chairman
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD/Director
Mr Tran Minh Quang	Member of BoD
Mr Le Hoang Thinh	Member of BoD/Head of Internal Audit Function
Mr Nguyen Van Thinh	Member of BoD/ Member of Internal Audit Function
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy director
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant

Significant transactions of the Company with its related parties in the current and previous years were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	16,076,277,479	14,599,594,154
	Purchasing service	23,528,004	11,700,620
	Sales of service	52,816,498	-
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Providing construction and maintenance services	5,937,437,280	6,691,116,020
	Sale of electricity	1,271,487,439	1,219,052,369
	Purchasing goods and services	289,821,061	304,760,228
IDERGY Joint Stock Company	Sale of construction service	1,539,321,000	-
	Rendering of services	1,547,516,862	78,424,042
	Purchasing of service	-	3,625,981,826
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchasing service	645,533,994	466,937,686
	Sale of electricity	214,769,012	185,267,838
	Sale of service	1,904,426,775	194,927,000

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions of the Company with its related parties in the current and previous years were as follows (continued):

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>Current year</i>	<i>Previous year</i>
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity Dividend received	671,406,516 211,539,200	971,589,019 211,539,200
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	43,897,462	71,287,052

Amounts due to and due from related parties at the balance sheet date were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
<i>VND</i>			
Short-term trade receivables			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sales of electricity and construction services	3,769,222,742	250,456,839
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	2,740,909,747	2,740,909,747
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity and sales of maintenance services	1,571,604,293	959,904,885
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Sales of electricity and construction services	805,745,568	546,613,606
IDERGY Joint Stock Company	Sale of construction services	263,617,811	-
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	72,232,089	73,253,538
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	597,912	4,866,038
TOTAL		9,223,930,162	4,576,004,653
Short-term advance to supplier			
IDICO Investment Consultancy Joint Stock Company	Purchasing service	33,000,000	-

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

26. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties at the balance sheet date were as follows (continued):

Short-term advance from customers

IDERGY Joint Stock Company	Construction services rendering		769,660,500
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Construction services rendering	-	362,431,454
TOTAL		-	1,132,091,954

Short-term payables

IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchasing service	18,578,955	-
---	--------------------	------------	---

Transactions with other related parties

Remuneration to members of the Board of Directors ("BoD"), Audit Committee, Board of Supervisory and Management and are as follow:

<i>Individuals</i>	<i>Position</i>	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>	<i>VND</i>
Mr Dang Viet Dung	Chairman	1,030,240,000	803,240,000	
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman	-	292,000,000	
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD cum Director	1,782,720,037	1,769,479,999	
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member of BoD	185,040,000	178,706,667	
Mr Le Hoang Thinh	Independence member of BoD/Head of Internal Audit Function	366,080,000	351,413,333	
Mr Nguyen Van Thinh	Independence member of BoD/ Member of Internal Audit Function	366,080,000	368,080,000	
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy director	932,999,400	333,269,313	
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant	698,011,818	704,541,819	
TOTAL		5,361,171,255	4,800,731,131	

27. SEGMENT INFORMATION

The Company selects the divisions according to the business area as the main reporting department because the Company's risk and profitability are mainly affected by the differences in the products and services provided by the Company. Geographic divisions are secondary reporting divisions. The Company's business activities are organized and managed according to the nature of the products and services provided by the Company with each division being a strategic business unit that provides different products and serves different markets.

The Company's business is mainly generated from electricity business in industrial parks, civil and industrial construction, real estate business, and operates in a geographical area of Vietnam.

**Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company**

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

27. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	Real estate business	Others	Total
				VND
Current year				
Segment sales	3,307,782,570,192	3,224,010,657	68,690,335,453	3,379,696,916,302
Segment cost of goods sold and service rendered	(3,175,164,049,882)	(2,286,169,809)	(56,704,072,288)	(3,234,154,291,979)
Segments profit	132,618,520,310	937,840,848	11,986,263,165	145,542,624,323
Unallocated expenses				(26,291,626,826)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				119,250,997,497
Financial revenue				11,846,252,754
Financial costs				(3,073,366,942)
Profit before tax				128,023,883,309
Current corporate income tax				(26,590,700,646)
Deferred tax income				604,649,248
Net profit for the year				102,037,831,911
Other segment information				
Segment depreciation	34,261,738,748	879,058,092	-	35,140,796,840
Unallocated depreciation	-	-	-	715,156,524
Ending balance				
Segment assets	376,440,545,544	109,831,012,452	26,782,692,587	513,054,250,583
Unallocated assets	-	-	-	308,474,378,619
Total assets	376,440,545,544	109,831,012,452	26,782,692,587	821,528,629,202
Segment liabilities	201,201,364,489	8,237,183,054	22,978,143,571	232,416,691,114
Unallocated liabilities	-	-	-	21,806,439,797
Total liabilities	201,201,364,489	8,237,183,054	22,978,143,571	254,223,130,911

Idico Urban and House Development Investment
Joint Stock Company

B09-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

27. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	Real estate business	Others	VND Total
Previous year				
Segment sales	2,928,180,803,228	3,094,920,468	36,109,775,277	2,967,385,498,973
Segment cost of goods sold and service rendered	(2,838,643,243,591)	(2,270,351,895)	(28,662,265,526)	(2,869,575,861,012)
Segments profit	89,537,559,637	824,568,573	7,447,509,751	97,809,637,961
Unallocated expenses				(30,458,763,897)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				67,350,874,064
Financial revenue				7,425,166,817
Financial costs				(1,918,122,525)
Profit before tax				72,857,918,356
Current corporate income tax				(15,431,319,160)
Net profit for the year				57,426,599,196
Other Segment information				
Segment depreciation	30,477,991,527	879,058,092	-	31,357,049,619
Unallocated depreciation	-	-	-	429,577,640
Beginning balance				
Segment assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	515,582,743,854
Unallocated assets	-	-	-	206,292,652,743
Total assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	721,875,396,597
Segment liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	243,461,291,580
Unallocated liabilities	-	-	-	14,997,906,653
Total liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	258,459,198,233

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)
as at 31 December 2025 and for the year then ended

28. COMMITMENT

The company is currently leasing land under an operating lease contract. The minimum lease commitments as at the balance sheet dates under the operating lease agreements are as follows:

	VND	
	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Less than 1 year	588,088,380	569,676,360
From 1 - 5 years	2,352,353,520	2,278,705,440
Over 5 years	<u>21,977,388,180</u>	<u>21,828,995,760</u>
TOTAL	<u>24,917,830,080</u>	<u>24,677,377,560</u>

29. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

	<i>Ending balance</i>	<i>Beginning balance</i>
Written-off bad debts (VND)	<u>3,944,304,715</u>	<u>3,944,304,715</u>

30. EVENTS AFTER THE BALANCE SHEET DATE

There is no matter or circumstance that has arisen since the balance date that requires adjustment or disclosure in the financial statements of the Company.



Tran Thi Nga
Preparer



Nguyen Manh Toai
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

20 March 2026

EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐÔNG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:3600486108, E=UDICO@
HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.27 15:14:59+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1