

Số/No: **217**/TCT-BTC

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

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

TP. HCM, ngày 27 tháng 3 năm 2026  
HCM City, March 27<sup>th</sup>, 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

Có/Yes

Không/No

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

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

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



**TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP**

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

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

[www.idico.com.vn](http://www.idico.com.vn) | [headoffice@idico.com.vn](mailto:headoffice@idico.com.vn)

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

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

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

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

**TỔNG  
CÔNG  
TY IDICO  
- CTCP**

Digitally signed by TỔNG CÔNG  
TY IDICO - CTCP  
DN: C=VN, CN=TỔNG CÔNG TY  
IDICO - CTCP, L=Phường Xuân  
Hòa, O=TỔNG CÔNG TY IDICO  
- CTCP, ST=Hồ Chí Minh, UID=  
MST:0302177966  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2026.03.27  
17:24:59  
+07'00'  
Foxit PDF Reader Version:  
2025.3.0



**NGUYỄN VIỆT TUẤN**

# **Tổng công ty IDICO - CTCP**

Báo cáo tài chính riêng

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



**Shape the future  
with confidence**

# Tổng công ty IDICO - CTCP

## MỤC LỤC

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

# Tổng công ty IDICO - CTCP

## THÔNG TIN CHUNG

### TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

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

# Tổng công ty IDICO - CTCP

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng. Ngoài ra, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để ngày 27 tháng 3 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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



Thay mặt Ban Tổng giám đốc:  
Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

**TỔNG  
CÔNG TY  
IDICO -  
CTCP**

Digitally signed by TỔNG CÔNG TY  
IDICO - CTCP  
DN: C=VN, CN=TỔNG CÔNG TY  
IDICO - CTCP, L=Phường Xuân  
Hòa, O=TỔNG CÔNG TY IDICO -  
CTCP, ST=Hồ Chí Minh, UID=  
MST:0302177966  
Reason: I am the author of this  
document  
Location:  
Date: 2026.03.27 17:25:25+07'00'  
Foxit PDF Reader Version: 2025.3.0



Số tham chiếu: 13413866/68585637/FN

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

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

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

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

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

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

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

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



Shape the future  
with confidence

### ***Ý kiến của Kiểm toán viên***

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



**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 27 tháng 3 năm 2026

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

VND

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

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

VND

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

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

VND

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

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

  
Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập

  
Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

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

VND

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

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



Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập



Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

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

VND

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

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

VND

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026



Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập



Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY**

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

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

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

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

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

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

**Cơ cấu tổ chức**

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

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

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

**1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)**

**Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)**

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

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

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

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

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

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

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

### 2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

### 2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.4 Kỳ kế toán năm

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

### 2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

##### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

##### *Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

#### 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

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

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

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

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

#### 3.6 Thuê tài sản

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

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

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

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

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

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

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

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.9 *Chi phí xây dựng dở dang***

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

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

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

**3.10 *Các khoản đầu tư***

***Đầu tư vào các công ty con***

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

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

***Đầu tư vào công ty liên kết***

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

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

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

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

**3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)**

*Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

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

**3.11 Chi phí trả trước**

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

**3.12 Chi phí đi vay**

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

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

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

**3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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



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

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

**3.15 Trái phiếu thường**

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

**3.16 Vốn góp của chủ sở hữu**

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

**3.17 Phân chia lợi nhuận**

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

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

*Quỹ đầu tư và phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

*Cổ tức*

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

**3.18 Ghi nhận doanh thu**

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

*Doanh thu bán hàng*

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

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

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

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

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

*Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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

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

*Doanh thu bán điện*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

*Tiền lãi*

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

*Cổ tức*

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

**3.19 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

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

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

**3.19 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**3.20 Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

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

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

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

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

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

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

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

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

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

**8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (tiếp theo)**

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

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

**9. NỢ XẤU**

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

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

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

**11. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

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

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

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

**12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

|                                | <i>VND</i><br><i>Quyền sử dụng đất</i> |
|--------------------------------|--|
| <b>Nguyên giá:</b>             |  |
| Số đầu năm và số cuối năm      | <u>61.542.914.880</u>                  |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b> |  |
| Số đầu năm                     | 10.284.526.334                         |
| Hao mòn trong năm              | <u>1.356.166.572</u>                   |
| Số cuối năm                    | <u>11.640.692.906</u>                  |
| <b>Giá trị còn lại:</b>        |  |
| Số đầu năm                     | <u>51.258.388.546</u>                  |
| Số cuối năm                    | <u>49.902.221.974</u>                  |

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

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

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

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

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

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

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

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

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

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

### 15.1 Đầu tư vào các công ty con

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

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

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

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

#### 15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

|   | Số cuối năm                 |                        | Số đầu năm               |                             |                        |                          |
|---|-----------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
|   | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ<br>(%) | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND          | Tỷ lệ vốn<br>năm giữ<br>(%) |                        |                          |
| Công ty Cổ phần Phát triển đường<br>cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu | 49,00                       | 150.712.000.000        | (150.712.000.000)        | 49,00                       | 150.712.000.000        | (150.712.000.000)        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng<br>Lắp máy IDICO                | 20,13                       | 18.218.017.481         | -                        | 20,13                       | 18.218.017.481         | (7.038.418.381)          |
| Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO (*)                              | 44,00                       | 7.194.400.000          | -                        | -                           | -                      | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>  |                             | <b>176.124.417.481</b> | <b>(150.712.000.000)</b> |                             | <b>168.930.017.481</b> | <b>(157.750.418.381)</b> |

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

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

#### 15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

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

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

**16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

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

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

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

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

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

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

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

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

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

**21. PHẢI TRẢ KHÁC**

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

(i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 15 tháng 12 năm 2025 từ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu VTA và Ông Vi Tuấn Anh để thực hiện nghĩa vụ góp vốn vào Công ty Cổ phần VTA Global Port.

(ii) Số dư cuối năm thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê lại đất tại các Khu Công nghiệp.

**Tổng công ty IDICO - CTCP**

B09-DN

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

**22. VAY**

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 22. VAY (tiếp theo)

#### 22.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

**TỔNG CỘNG** **1.443.492.240.916**

Trong đó:

Vay dài hạn  
đến hạn trả 204.857.738.120  
Vay dài hạn 1.238.634.502.796

## Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

### 23. QUỸ KHEN THƯỞNG. PHÚC LỢI

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

# Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

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

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

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

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

# Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

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

## 24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 24.2 Chi tiết vốn cổ phần

|   | Số cuối năm              |                    | Số đầu năm               |                    |
|---|--------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|
|   | VND                      | Cổ phiếu %         | VND                      | Cổ phiếu %         |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G                | 853.875.000.000          | 85.387.500         | 742.500.000.000          | 74.250.000         |
| Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt | 452.654.950.000          | 45.265.495         | 393.613.000.000          | 39.361.300         |
| Các cổ đông khác                              | 2.488.458.280.000        | 248.845.828        | 2.163.886.290.000        | 216.388.629        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                              | <b>3.794.988.230.000</b> | <b>379.498.823</b> | <b>3.299.999.290.000</b> | <b>329.999.929</b> |

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

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

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

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**24.4 Cổ phiếu**

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

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

**25. DOANH THU**

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

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

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

**25. DOANH THU (tiếp theo)**

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

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

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

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

VND

**25.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

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

VND

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

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

VND

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

**27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

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

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

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

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

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

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

**30. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

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

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

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

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN**

|                             | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | 295.489.131.485        | 352.243.101.303        |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (12.841.535.588)       | (19.645.065.070)       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>282.647.595.897</b> | <b>332.598.036.233</b> |

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

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

**31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)**

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

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

**31.2 Thuế TNDN hiện hành**

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

**31.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**33. CÁC CAM KẾT**

***Các cam kết thuê hoạt động***

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

|                  | VND                  |                       |
|------------------|----------------------|-----------------------|
|                  | Số cuối năm          | Số đầu năm            |
| Đến 1 năm        | 9.339.387.750        | 12.452.517.000        |
| Từ 1 đến 5 năm   | -                    | 9.339.387.750         |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>9.339.387.750</b> | <b>21.791.904.750</b> |

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

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

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

**33. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)**

***Cam kết góp vốn***

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

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN**

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

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

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

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

|   | VND   |  |  |                                  |                          |
|---|---|--|--|----------------------------------|--------------------------|
|   | <i>Hoạt động<br/>kinh doanh<br/>khu công nghiệp</i> | <i>Hoạt động<br/>kinh doanh<br/>điện</i> | <i>Hoạt động<br/>kinh doanh<br/>bất động sản</i> | <i>Các hoạt động<br/>còn lại</i> | <i>Tổng hợp</i>          |
| <b>Năm nay</b>  |   |  |  |                                  |                          |
| <b>Doanh thu thuần bộ phận</b>                            |   |  |  |                                  |                          |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài    | 2.190.648.939.622                                   | 344.739.841.503                          | -  | 7.875.000.000                    | 2.543.263.781.125        |
| Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận | 17.245.533.994                                      | -  | -  | 2.994.385.288                    | 20.239.919.282           |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                               | <b>2.207.894.473.616</b>                            | <b>344.739.841.503</b>                   | <b>-</b>   | <b>10.869.385.288</b>            | <b>2.563.503.700.407</b> |
| <b>Kết quả</b>  |   |  |  |                                  |                          |
| Lợi nhuận gộp   | 1.391.056.357.091                                   | 192.196.322.822                          | -  | 1.183.965.213                    | 1.584.436.644.926        |
| Chi phí không phân bổ                                     |   |  |  |                                  | 281.141.001.824          |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                               |   |  |  |                                  | (295.489.131.485)        |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại                               |   |  |  |                                  | 12.841.535.588           |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN                                   |   |  |  |                                  | 1.582.930.050.853        |
| <b>Số cuối năm</b>  |   |  |  |                                  |                          |
| <b>Tài sản và nợ phải trả</b>                             |   |  |  |                                  |                          |
| Tài sản bộ phận   | 7.271.650.745.435                                   | 1.117.004.060.630                        | 49.797.292.449                                   | -                                | 8.438.452.098.514        |
| Tài sản không phân bổ (*)                                 |   |  |  |                                  | 6.314.738.709.376        |
| Tổng tài sản  |   |  |  |                                  | 14.753.190.807.890       |
| Nợ phải trả bộ phận                                       | 8.666.325.888.530                                   | 715.554.551.121                          | -  | -                                | 9.381.880.439.651        |

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

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

**34. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)**

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

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

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

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

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

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



Trần Huỳnh Thanh Trúc  
Người lập



Trần Ngọc Sang  
Kế toán trưởng




Nguyễn Việt Tuấn  
Phó Tổng giám đốc