TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP **IDICO CORPORATION – JSC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số/No: 312 /TCT-BHĐCL V/v Công bố thông tin Báo cáo thường niên năm 2025 *Ref: Information Disclosure of the 2025 Annual Report*	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** ***Independence - Freedom - Happiness***
	TP. HCM, ngày 16 tháng 04 năm 2026 *HCM City, April 16th, 2026*

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

Công ty/*Company*	: Tổng công ty IDICO - CTCP/ IDICO CORPORATION - JSC
Mã chứng khoán/*Stock symbol*	: IDC
Trụ sở chính/*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/*Telephone*	: 0283. 8438883
Fax	: 0283. 9312705
Người thực hiện công bố thông tin/ *Information disclosure representative*	: Ông Nguyễn Việt Tuấn/ Mr. Nguyen Viet Tuan
Chức vụ/*Position*:	: Phó Tổng giám đốc/Vice General Director

Loại thông tin công bố/ *Information disclosure type:*

☐ 24 h; ☐ 72 h; ☐ Yêu cầu; ☐ bất thường; ☒ định kỳ

☐ *24 hours;* ☐ *72 hours;* ☐ *On demand;* ☐ *Irregular;* ☒ *Periodic*

Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosured*:

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.

Pursuant to Clause 1, Article 14 of Circular No. No. 96/2020/TT-BTC dated November 16, 2020 of the Ministry of Finance guiding information disclosure on the securities market.

Tổng công ty IDICO - CTCP công bố thông tin như sau/*IDICO Corporation - JSC discloses information as below*:

Tổng công ty IDICO - CTCP công bố: *Báo cáo Thường niên năm 2025 của Tổng công ty IDICO – CTCP (Đính kèm Báo cáo Thường niên năm 2025).*

IDICO Corporation – JSC hereby discloses: the 2025 Annual Report of IDICO Corporation – JSC (Attached: the 2025 Annual Report).

Toàn bộ thông tin nêu trên đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 16/04/2026 tại đường dẫn: ***http://www.idico.com.vn***, mục "Quan hệ nhà đầu tư".

All the above information was disclosed on IDICO Corporation – JSC's website on April 16th, 2026, at the following link: ***http://www.idico.com.vn****, under the "Investor Relations" section.*

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:
- Như trên/*As stated above*;
- Website IDICO/*IDICO website*;
- Lưu: HC, HĐQT/*ADM, BOD*

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

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

NGUYỄN VIỆT TUẤN

Người ký: TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
Cơ quan: TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
Thời gian ký: 16.04.2026 16:31:44 +07:00

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 | headoffice@idico.com.vn

IDICO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025

HÀI HOÀ ĐA PHƯƠNG - VỮNG BỀN PHÁT TRIỂN

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Trụ sở: 151A Nguyễn Đình Chiểu,
Phường Xuân Hòa, TP.HCM, Việt Nam

Văn phòng: Tầng 32, Toà nhà Pearl Plaza,
561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây,
TP.HCM, Việt Nam

Điện thoại: (+84) 28 3843 8883
Website: idico.com.vn

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

Bà NGUYỄN THỊ NHƯ MAI
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Kính thưa Quý cổ đông, Quý đối tác và toàn thể đội ngũ nhân viên Tổng Công ty IDICO - CTCP,

Lời đầu tiên, thay mặt Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), tôi xin gửi lời chào trân trọng và tri ân sâu sắc đến tất cả Quý cổ đông, Quý đối tác và toàn thể nhân viên đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng Tổng Công ty IDICO - CTCP ("Tổng Công ty" hoặc "IDICO") trong suốt hành trình vừa qua.

Năm 2025 là một phép thử lớn cho bản lĩnh của các doanh nghiệp bất động sản công nghiệp. Sự bất định của địa chính trị và các "cú sốc" thuế quan toàn cầu đã đặt ra những yêu cầu khắt khe hơn về sự linh hoạt và tính bền vững.

Nếu năm 2025 là giai đoạn khẳng định năng lực chống chịu bền bỉ, thì bước sang năm 2026, với nền tảng tài chính vững chắc và nguồn lực chuẩn bị kỹ lưỡng, IDICO đã sẵn sàng cho một giai đoạn "Bứt phá và Kiến tạo giá trị thực". Chúng tôi kiên định với tầm nhìn trở thành Nhà phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ hàng đầu Việt Nam, lấy mục tiêu phát triển bền vững làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động.

Để hiện thực hóa tầm nhìn đó, trong năm 2026, IDICO sẽ tập trung toàn lực vào 03 nhóm nhiệm vụ trọng tâm:

Thứ nhất, Tăng trưởng bền vững và có chiều sâu trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi: Chúng tôi tập trung đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hạ tầng tại các dự án trọng điểm như Quế Võ II, Tân Phước 1, Vinh Quang, Mỹ Xuân B1 Mở rộng và Phú Long để đón đầu làn sóng đầu tư mới. Song song với việc tối ưu tỷ lệ lấp đầy, IDICO sẽ đẩy mạnh phát triển mảng nhà kho, nhà xưởng xây sẵn, hướng tới mục tiêu đạt 1 triệu m² sàn trong vòng 3–5 năm tới. Đồng thời hệ sinh thái công nghiệp của IDICO sẽ tiếp tục được nâng tầm theo định hướng phát triển bền vững, thông qua việc đầu tư hạ tầng xanh, năng lượng tái tạo và mô hình khu công nghiệp gắn với nhà ở và dịch vụ, qua đó gia tăng sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư chất lượng cao.

Thứ hai, Kiện toàn tổ chức và tối ưu hiệu quả hoạt động: IDICO sẽ tiếp tục tinh gọn bộ máy, đẩy mạnh phân cấp phân quyền để tăng tính chủ động. Đẩy mạnh công tác chuyển đổi số toàn diện, ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) và phân tích dữ liệu nâng cao để tối ưu hóa hiệu suất vận hành và nâng cao trải nghiệm cho khách hàng tại các khu công nghiệp.

Thứ ba, Đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển dài hạn: Chúng tôi chú trọng phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao và bồi đắp văn hóa doanh nghiệp dựa trên các giá trị cốt lõi. Đồng thời, IDICO tối ưu cấu trúc nguồn vốn, đa dạng hóa các kênh huy động và nghiên cứu các giải pháp tài chính xanh để tài trợ cho các dự án hạ tầng bền vững, đảm bảo sức khỏe tài chính vững mạnh.

Trên nền tảng nội lực đã được kiểm chứng qua một năm 2025 đầy thử thách, IDICO bước vào năm 2026 với tâm thế vững vàng và niềm tin mạnh mẽ. Sự đồng hành của Quý vị chính là động lực để chúng tôi tiếp tục kiên định trên hành trình kiến tạo những giá trị dài hạn, đóng góp tích cực vào sự thịnh vượng của nền kinh tế đất nước.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng,
NGUYỄN THỊ NHƯ MAI
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

"Năm 2025 tiếp tục là một chương đầy thử thách đối với kinh tế toàn cầu khi các 'cú sốc' về thuế quan thương mại và căng thẳng địa chính trị gia tăng, tạo ra những rào cản đáng kể cho dòng vốn đầu tư xuyên biên giới. Trong bối cảnh sự bất định bao trùm thị trường, Việt Nam vẫn nổi lên như một bến đỗ an toàn và ổn định nhờ các chính sách linh hoạt của Chính phủ, duy trì sức hút mạnh mẽ đối với những nhà đầu tư quốc tế đang tìm kiếm giá trị bền vững.

Đối với IDICO, năm 2025 không chỉ là giai đoạn thích ứng mà còn là năm củng cố và phát huy năng lực nội tại. Dưới sự chỉ đạo đúng đắn của Hội đồng Quản trị, chúng tôi đã chủ động xoay trục chiến lược, tập trung kiện toàn hệ thống quản trị và đẩy nhanh tiến độ pháp lý cho các dự án trọng điểm.

Kết quả đạt được đã thể hiện rõ nét khi IDICO được chấp thuận chủ trương đầu tư đối với các khu công nghiệp Tân Phước 1, Mỹ Xuân B1 Mở rộng, Vinh Quang và Phú Long. Việc mở rộng quỹ đất thông qua các dự án này không chỉ gia tăng nền tảng phát triển dài hạn, mà còn tạo tiền đề quan trọng để IDICO bước vào giai đoạn tăng trưởng mới từ năm 2026. IDICO tự hào duy trì sự ổn định trong mọi hoạt động, không ngừng nâng tầm vị thế để sẵn sàng đón đầu những vận hội mới từ quá trình tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu.

Ông ĐẶNG CHÍNH TRUNG
Tổng Giám đốc

Mục lục

Chương 01 **Về Tổng Công ty IDICO**

9. Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi
13. Thông tin cơ bản
19. Chặng đường phát triển
23. Lĩnh vực kinh doanh
51. Tổ chức và Nhân sự
55. Hội đồng Quản trị
57. Ban Điều hành
63. Uỷ ban Kiểm toán
65. Chiến lược phát triển doanh nghiệp

Chương 02 **Tổng quan 2025**

73. Toàn cảnh 2025
75. Điểm nhấn 2025
81. Điểm sáng về Tài chính và Vận hành 2021 - 2025

Chương 03 **Kết quả Kinh doanh 2025 và Kế hoạch 2026**

85. Tình hình Vĩ mô 2025 & Triển vọng 2026
95. Hiệu quả về hoạt động Vận hành và Tài chính của IDICO 2025
117. Kế hoạch Kinh doanh 2026

Chương 04 **Quản trị Doanh nghiệp**

129. Cấu trúc quản trị tại IDICO
135. Báo cáo của Hội đồng Quản trị
149. Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban kiểm toán
155. Báo cáo quản trị
159. Quản lý Rủi ro
165. Thông tin cổ phiếu & Quan hệ Cổ đông

Chương 05 **Phát triển bền vững**

173. Định hướng Bền vững
175. Điểm sáng Bền Vững 2025
179. Báo cáo ESG

Chương 06 **Báo cáo Tài chính**

187. Thông tin chung
189. Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

IDICO

Chương 01

Tổng Công ty IDICO

9. Tầm nhìn, Sứ mệnh, Giá trị cốt lõi

13. Thông tin cơ bản

19. Chặng đường phát triển

23. Lĩnh vực kinh doanh

51. Tổ chức và Nhân sự

55. Hội đồng Quản trị

57. Ban Điều hành

63. Uỷ ban Kiểm toán

65. Chiến lược phát triển doanh nghiệp

Tầm nhìn và Sứ mệnh

Tầm nhìn

Trở thành Nhà phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ hàng đầu Việt Nam.

Sứ mệnh

Kiến tạo hệ sinh thái công nghiệp bền vững, thân thiện với môi trường, thúc đẩy sự phát triển của Doanh nghiệp, Xã hội & Đất nước.

Slogan

Hài hoà đa phương - Vững bền phát triển

Thể hiện tầm nhìn chiến lược và giá trị cốt lõi của IDICO, hướng tới sự cân bằng và hợp tác linh hoạt với mọi bên liên quan, đồng thời cam kết phát triển bền vững thông qua đầu tư vào chất lượng, công nghệ, xây dựng mối quan hệ lâu dài và trách nhiệm với xã hội, môi trường.

Giá trị cốt lõi

Tận tâm

Tinh thần trách nhiệm, cống hiến và nhiệt huyết trong mọi hoạt động. Đây là giá trị nhân văn, là nền tảng để tạo niềm tin và động lực cho đội ngũ nhân sự, đối tác, và các bên liên quan khác.

Hài hòa

Kết nối giữa sức mạnh nội tại với các mục tiêu ngắn – trung hạn và tầm nhìn dài hạn, thông qua việc cân bằng lợi ích giữa Doanh nghiệp & các Bên liên quan, nhấn mạnh sự hợp tác, đồng hành và xây dựng mối quan hệ lâu dài.

Đổi mới

Tìm tòi và sáng tạo liên tục, nhằm mang đến các sản phẩm và dịch vụ chất lượng, đáp ứng nhu cầu của đối tác và thị trường; đồng thời, tập trung tối ưu hóa mọi nguồn lực và cải tiến quy trình vận hành để đạt hiệu suất cao nhất, nâng cao giá trị tạo ra, góp phần thúc đẩy sự phát triển bền vững.

Bền vững

Cam kết của IDICO trong việc phát triển lâu dài, đóng góp vào sự thịnh vượng của xã hội và thể hiện trách nhiệm với các thế hệ sau. Giá trị bền vững là nền tảng cho mọi hoạt động, đảm bảo sự phát triển cân bằng giữa kinh tế, xã hội và môi trường.

Hiệu quả

Thành quả từ sự cam kết và nỗ lực của IDICO trong mọi hoạt động, đáp ứng kỳ vọng của các bên liên quan. Giá trị này nhấn mạnh tính thực tế, đo lường sự thành công qua năng suất, chất lượng, và khả năng tạo ra lợi nhuận bền vững.

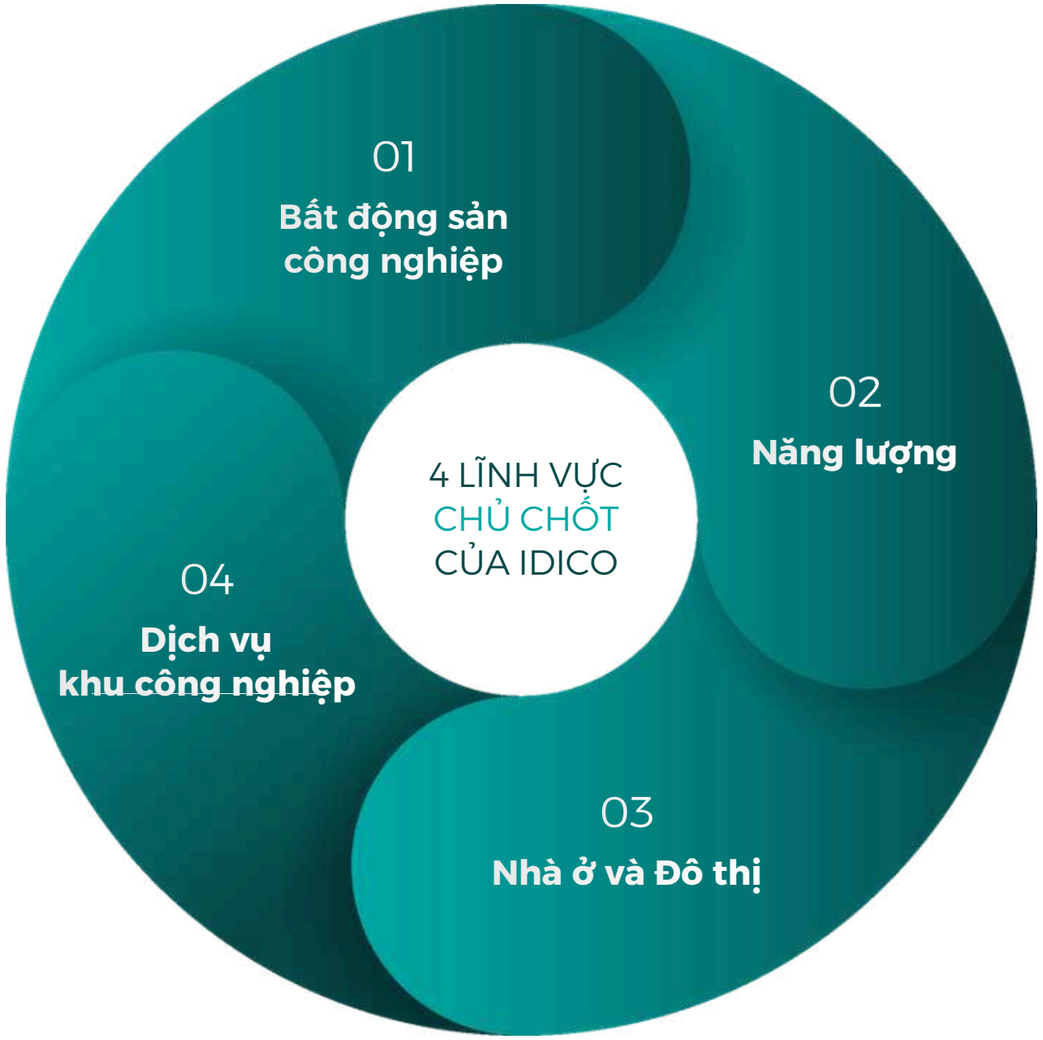
THÔNG TIN CƠ BẢN

Thông tin chung

Tên Công ty	**Tổng Công ty IDICO - CTCP**
Mã chứng khoán	**IDC**
Vốn điều lệ	**3.794.988.230.000 đồng**
Vốn chủ sở hữu	**8.263.030.891.756 đồng**
Giấy phép đăng ký kinh doanh	**0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM (nay là Sở Tài chính) cấp lần đầu ngày 30/6/2010, thay đổi lần 9 ngày 28/9/2025**
Trụ sở	**151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP. Hồ Chí Minh**
Địa bàn hoạt động	**Trên khắp lãnh thổ Việt Nam, trải dài ở Bắc và Nam, tập trung chính ở một số khu vực kinh tế trọng điểm như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Tây Ninh, Đồng Tháp, Phú Thọ, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Phòng, Ninh Bình**

Liên hệ

Số điện thoại	**(028) 3843 8883**
Fax	**(028) 3931 2705**
Website	**idico.com.vn**
Văn phòng	**Tầng 32, Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh**



Trong mỗi lĩnh vực kinh doanh tham gia, Tổng Công ty luôn tích cực cải tiến, sáng tạo, tiên phong áp dụng những phương pháp mới trong quản trị, nâng cao chuyên môn nhằm đem đến kết quả tốt nhất cho các bên liên quan.

CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN

1 BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

IDICO-QUEVO
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

IDICO-ITC
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

IDICO-IVC
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

IDICO-INC
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

IDICO-IHC
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

IDICO-URBIZ
Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, nhà kho, nhà xưởng

IDICO-CONAC
Đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp

2 NĂNG LƯỢNG

IDICO-SHP
Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch

IDICO-IDERGY
Sản xuất, phân phối điện, xây lắp

UDICO
Kinh doanh điện và xây lắp

3 NHÀ Ở & ĐÔ THỊ

IDICO-LINCO
Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp

IDICO-CONAC
Đầu tư, kinh doanh bất động sản

IDICO-URBIZ
Đầu tư, kinh doanh bất động sản

UDICO
Đầu tư, kinh doanh bất động sản

4 DỊCH VỤ KHU CÔNG NGHIỆP VÀ CÁC HOẠT ĐỘNG KHÁC

IDICO-ISC
Xây lắp, đầu tư và kinh doanh dịch vụ KCN

IDICO-INCO10
Xây lắp

IDICO-IDI
BOT giao thông, xây lắp

VTA GLOBAL PORT
Xây dựng kỹ thuật dân dụng

IDICO-TCC
Xây lắp

IDICO-MCI
Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng

IDICO-LINCO
Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp

IDICO-URBIZ và IDICO-CONAC hoạt động cả 2 lĩnh vực Bất động sản công nghiệp và Nhà ở & Đô thị
UDICO hoạt động cả 2 lĩnh vực Năng lượng và Nhà ở & Đô thị
IDICO-LINCO hoạt động cả 2 lĩnh vực Nhà ở & Đô thị và các hoạt động khác

Danh sách Công ty con

STT	Tên công ty con	Tên giao dịch	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (triệu đồng)	IDICO sở hữu
1	Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	IDICO-ITC	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	900.000	65,00%
2	Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang	IDICO-IVC	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	550.000	99,99%
3	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, xây lắp	1.200.000	100,00%
4	Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	IDICO-SHP	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	450.000	51,78%
5	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	IDICO-IDI	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	249.492	59,68%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	UDICO	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện, xây lắp	83.080	64,51%
7	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	100.000	100,00%
8	Công ty Cổ phần IDERGY	IDERGY	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	100.000	99,99%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Quế Võ IDICO	IDICO-QUEVO	Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh hạ tầng KCN	80.000	54,94%
10	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	273.599	51,00%
11	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, xây lắp	305.999	51,00%
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	75.000	91,52%
13	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	IDICO-INCO10	Thành phố Cần Thơ	Xây lắp	136.000	99,18%
14	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Thái Bình IDICO	IDICO-TCC	Tỉnh Hưng Yên	Xây lắp	60.000	98,40%
15	Công ty Cổ phần VTA GLOBAL PORT (1)	VTA Global Port	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng	600.000	51,00%
16	Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam	IDICO-IHC	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh bất động sản	40.000	99,98%
17	Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình	IDICO-INC	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh bất động sản	750.000	75,00%

(1) Tại ngày 31/12/2025, 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 306.000.000.000 đồng tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

Danh sách Công ty liên kết

STT	Tên công ty liên kết	Tên giao dịch	Trụ sở	Lĩnh vực chính	IDICO sở hữu
1	Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	BVEC	Tỉnh Đồng Nai	Giao thông và vật liệu xây dựng	49,00%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	LAMA IDICO	Tỉnh Đồng Nai	Gia công cơ khí và lắp đặt thiết bị	20,13%
3	Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	IDICO-INCON	Thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	44,00%

Danh sách Chi nhánh & Đơn vị trực thuộc

STT	Các đơn vị trực thuộc của Tổng Công ty IDICO - CTCP	Địa chỉ	Chức năng/lĩnh vực
1	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Hà Nội (IDICO - HANOI) (2)	Tầng 40, tòa nhà Pearl Tower, số 1, đường Châu Văn Liêm, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng Công ty giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án của IDICO đầu tư nói chung và tại khu vực miền Bắc nói riêng và trực tiếp tổ chức kinh doanh theo nhiệm vụ Tổng Công ty giao
2	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP - Nhà máy thủy điện Đăk Mi 3 (IDICO - DAK MI 3)	133 Phạm Văn Đồng, xã Khâm Đức, Thành phố Đà Nẵng	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng Công ty thực hiện quản lý và vận hành Nhà máy thủy điện Đăk Mi 3
3	Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Miền Đông (IDICO - IEB) (2)	Đường Tôn Đức Thắng, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Quản lý hạ tầng Khu công nghiệp
4	Văn phòng đại diện Tổng Công ty IDICO - CTCP	Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, 561A Điện Biện Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP.HCM	Quản lý hạ tầng Khu công nghiệp
5	Văn phòng đại diện Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Hà Nội (IDICO - HANOI)	Tầng 40, tòa nhà Pearl Tower, số 1, đường Châu Văn Liêm, Phường Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Quản lý hạ tầng Khu công nghiệp

(2) Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Hà Nội và Miền Đông đã chấm dứt hoạt động và đang thực hiện thủ tục đóng mã số thuế.

CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN

2000

Tổng Công ty IDICO - CTCP (gọi tắt là "IDICO") tiền thân là Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được thành lập theo Văn bản số 1011/CP-ĐMDN ngày 07/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, là doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng.

IDICO được thành lập dựa trên cơ sở sắp xếp, tổ chức lại các Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Xây dựng dầu khí, Xây dựng miền Tây trực thuộc Bộ Xây dựng và một số doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND các địa phương.

2006

Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Tổng Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1768/QĐ-BXD ngày 21/12/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

2010

Theo quyết định số 615/QĐ-BXD ngày 10 tháng 06 năm 2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được chuyển đổi mô hình hoạt động từ Công ty nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/06/2010 với vốn điều lệ là 1.602.219.000.000 đồng.

2018

Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV chuyển đổi mô hình hoạt động là Công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần 2 ngày 01/03/2018 với tên gọi Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - CTCP với vốn điều lệ là 3.000.000.000.000 đồng và thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 3 ngày 10/05/2018 với tên gọi là Tổng Công ty IDICO - CTCP.

2019

Ngày 10/12/2019, cổ phiếu Tổng Công ty IDICO – CTCP được chính thức niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (mã cổ phiếu: IDC).

CHẶNG ĐƯỜNG PHÁT TRIỂN

2020

Bộ Xây dựng thoái hết phần vốn Nhà nước tại Tổng Công ty IDICO (36% Vốn điều lệ) bằng phương thức đấu giá công khai thông thường qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 27/11/2020 theo Quyết định số 908/QĐ-TTg ngày 29/6/2020 của Thủ tướng chính phủ về việc phê duyệt danh mục doanh nghiệp có vốn nhà nước thực hiện thoái vốn đến hết năm 2020 và Quyết định số 1356/QĐ-BXD ngày 20/10/2020 về việc phê duyệt phương án thoái vốn nhà nước tại Tổng Công ty IDICO-CTCP.

2021

Tổng Công ty IDICO thực hiện tái cơ cấu bao gồm 2 phần: Phương án tái cấu trúc Tổng Công ty IDICO – CTCP và sắp xếp lại các bộ máy phòng ban của Công ty mẹ; Mô hình cấu trúc sở hữu Tổng Công ty IDICO và các đơn vị thành viên. Phương án này về cơ bản đã được hoàn thành và đem lại nhiều kết quả khả quan như Công tác quản trị minh bạch hơn, dễ dàng hợp tác kinh doanh, nghiên cứu chuyên sâu từng mảng kinh doanh, từ đó nâng cao năng lực cạnh tranh của Tổng Công ty.

2022

Tổng Công ty IDICO thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 7 ngày 11 tháng 08 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, nâng vốn điều lệ của Tổng Công ty từ 3.000.000.000.000 VNĐ lên 3.299.999.290.000 VND. Trong năm 2022, Tổng Công ty đã hoàn thành tái cấu trúc Tổng Công ty và các Công ty con, hướng đến bộ máy tinh gọn, tập trung vào 4 lĩnh vực cốt lõi là Bất động sản công nghiệp, Năng lượng, Nhà ở & Đô thị và Dịch vụ Khu công nghiệp.

2023-2025

Tổng Công ty IDICO thay đổi bộ nhận diện thương hiệu mới để đồng nhất với sự dịch chuyển lớn của việc tái cấu trúc, định hướng dài hạn. Năm 2024, IDICO thành công được Thủ tướng chấp thuận chủ trương đầu tư 2 KCN mới là Mỹ Xuân B1 mở rộng tại Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là TP.HCM) và Tân Phước 1 tại Tiền Giang (nay là Đồng Tháp). Trong năm 2025, Vinh Quang - KCN sinh thái tiên phong của IDICO tại Hải Phòng và KCN Phú Long tại Ninh Bình được phê duyệt chủ trương đầu tư.

LĨNH VỰC KINH DOANH

Bất động sản công nghiệp

4.474 ha

Tổng diện tích đất

04 KCN
Đang đầu tư hạ tầng

05 KCN
Đã lấp đầy

05 KCN
Đang cho thuê

Đây là lĩnh vực kinh doanh cốt lõi của Tổng Công ty với bề dày kinh nghiệm trên 25 năm. IDICO khởi đầu với KCN IDICO Nhơn Trạch 1 tại tỉnh Đồng Nai. Đây là một trong những mô hình kiểu mẫu và nền tảng trong phát triển KCN của IDICO cũng như của Việt Nam. Từ mô hình KCN IDICO Nhơn Trạch 1 và kinh nghiệm tích lũy trong quá trình triển khai dự án, IDICO đã tiếp tục đầu tư và phát triển nhiều KCN khác. Đến nay, IDICO đang đầu tư và quản lý 14 KCN tại Việt Nam với tổng diện tích khoảng 4.474 ha. Trong đó, có 9 KCN ở phía Nam, 5 KCN ở phía Bắc trải dài tại các tỉnh Đồng Nai, TP.HCM (Bà Rịa Vũng Tàu cũ), Tây Ninh (Long An cũ), Đồng Tháp (Tiền Giang cũ), Phú Thọ, Bắc Ninh, Hưng Yên (Thái Bình cũ), Hải Phòng, Ninh Bình.

Các KCN của IDICO nằm trong các vùng kinh tế trọng điểm của Việt Nam, sở hữu vị trí chiến lược, kết nối giao thông thuận tiện đến các sân bay, cảng biển và những thị trường tiêu thụ lớn. Với thế mạnh về môi trường đầu tư, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cùng sự quản lý vận hành chuyên nghiệp, linh hoạt, các KCN IDICO đã thu hút trên 290 doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp FDI, với tổng vốn thu hút hơn 9 tỷ USD.

KCN có vị trí chiến lược **liền kề đại đô thị TP.Hồ Chí Minh**

Khu công nghiệp IDICO Hựu Thạnh

Đang cho thuê

Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Chu kỳ thuê
524,1 ha	39%	2019 - 2069

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Xã Đức Hoà, Tỉnh Tây Ninh

KCN IDICO Hựu Thạnh được thành lập theo Quyết định số 3469/QĐ-UBND ngày 26/08/2016 của UBND tỉnh Long An và được Ban quản lý khu kinh tế Long An cấp Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 16/08/2019. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN Hựu Thạnh có tổng vốn đầu tư hơn 8 nghìn tỷ đồng với quy mô diện tích quy hoạch là 524,14 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê là 395,41 ha.

Về tính chất, KCN IDICO Hựu Thạnh được quy hoạch là KCN đa ngành, thu hút đa dạng các lĩnh vực đầu tư như: Công nghiệp điện máy, điện tử; Công nghiệp ô tô, xe máy; Công nghiệp cơ khí chính xác và vật liệu xây dựng; Công nghiệp sản xuất đồ gỗ, đồ nội thất, đồ thủy tinh, gốm sứ; Công nghiệp nhựa, cao su; Công nghiệp may mặc,...

Một số khách hàng nổi bật

MESSER Gases for Life · FPT Retail · SUNTORY PEPSICO · DCL For Health - For Life · VIFON

KCN có vị trí chiến lược **sát bên cảng nước sâu Cái Mép**

Khu công nghiệp IDICO Phú Mỹ II

Đang cho thuê

Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Chu kỳ thuê
620,6 ha	86%	2005 - 2055

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh

KCN IDICO Phú Mỹ II được phê duyệt Quy hoạch theo Quyết định số 1130/QĐ-BXD ngày 10/08/2006 của Bộ Xây dựng với diện tích quy hoạch là 620,6 ha. KCN được định hướng đa ngành nghề theo chủ trương thu hút đầu tư của tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cũ.

KCN IDICO Phú Mỹ II chú trọng thu hút các ngành công nghiệp sử dụng công nghệ hiện đại, tiết kiệm tài nguyên, đất đai, năng lượng, nước và thân thiện với môi trường, có tính lan toả, thúc đẩy các ngành công nghiệp hỗ trợ và hoạt động dịch vụ. Với vị trí kết nối giao thông thuận lợi nằm sát cảng Cái Mép, cách quốc lộ 51 chỉ 1,5km, cách TP.HCM 40km và sân bay Long Thành 35km, IDICO Phú Mỹ II là điểm đến của nhiều doanh nghiệp công nghiệp nặng, xuất nhập khẩu và các ngành khác.

Một số khách hàng nổi bật

HYOSUNG · NIPPON STEEL

KCN có vị trí chiến lược **sát bên cảng nước sâu Cái Mép**

Khu công nghiệp IDICO Phú Mỹ II mở rộng

Đang cho thuê

Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Chu kỳ thuê
398,1 ha	62%	2008 - 2058

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Phường Tân Phước, TP. Hồ Chí Minh

Đối diện với KCN IDICO Phú Mỹ II, KCN IDICO Phú Mỹ II Mở rộng sở hữu mọi lợi thế tương đồng. KCN IDICO Phú Mỹ II Mở rộng được thành lập theo Quyết định số 2504/QĐ-UBND ngày 25/07/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Phía Bắc KCN tiếp giáp với đường 965 và các dự án khác, phía Nam giáp với đường Phước Hòa - Cái Mép, phía Đông giáp với hành lang kỹ thuật khu đô thị mới Phú Mỹ và phía Tây giáp với KCN Cái Mép.

Một số khách hàng nổi bật

KCN lý tưởng cho doanh nghiệp **đầu tư sản xuất tại Việt Nam**

Khu công nghiệp IDICO Quế Võ II

Đang cho thuê

Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Chu kỳ thuê
269,5 ha	73%	2007 - 2057

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Đường D3, Phường Đào Viên, Tỉnh Bắc Ninh

KCN IDICO Quế Võ II nằm ở trung tâm KCN phía Bắc tại tỉnh Bắc Ninh, Việt Nam, được xây dựng với diện tích 269,5 ha, cung cấp các tiện ích và cơ sở hạ tầng hiện đại để thu hút doanh nghiệp đầu tư. Vị trí gần cảng biển (75 km đến cảng Hải Phòng) và cảng hàng không quốc tế (52 km đến sân bay Nội Bài) giúp nối kết giao thương dễ dàng với các thị trường quốc tế. Ngoài ra, KCN này còn được đánh giá cao về môi trường làm việc hiện đại và hỗ trợ đào tạo lao động chất lượng, thu hút nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Một số khách hàng nổi bật

KCN tại **hành lang công nghiệp duyên hải Bắc Bộ**

Khu công nghiệp IDICO Cầu Nghìn

Đang cho thuê

Diện tích	Tỷ lệ lấp đầy	Chu kỳ thuê
183,9 ha	53%	2012 - 2062

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Quốc lộ 10, Xã Phụ Dực, Tỉnh Hưng Yên

KCN IDICO Cầu Nghìn được thành lập theo Quyết định số 326/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thái Bình, với tổng diện tích theo quy hoạch là 183,9 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê là 123,7 ha.

KCN IDICO Cầu Nghìn có kết nối giao thông thuận tiện tới các tuyến vận tải biển quốc tế quan trọng và các khu vực kinh tế trọng điểm. Cụ thể, KCN tiếp giáp với Quốc lộ 10, cách cảng Hải Phòng 45km, cách sân bay Cát Bi 40km và được bao quanh bởi nhiều KCN khác.

Một số khách hàng nổi bật

Shengli Vietnam

IDICO mở rộng phân khúc **thị trường cấp 2 về phía Nam**

Khu công nghiệp IDICO Tân Phước 1

Đang đầu tư hạ tầng

Diện tích	Tổng đầu tư	Chu kỳ thuê
470 ha	5.900 tỷ đồng	2024 - 2074

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Xã Tân Phước 3, Tỉnh Đồng Tháp

KCN IDICO Tân Phước 1 được thành lập theo Quyết định số 471/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ký ngày 31/05/2024 cấp phép cho công ty con của Tổng Công ty là IDICO Tiền Giang phát triển dự án. KCN có tổng diện tích theo quy hoạch là 470 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê là 362,8 ha.

Dự án phát triển hạ tầng trong KCN IDICO Tân Phước 1 có tổng mức đầu tư hơn 5.900 tỷ đồng và dự kiến khởi công vào cuối năm 2026. Về kết nối giao thông, KCN IDICO Tân Phước 1 có vị trí thuận tiện trong việc giao thương buôn bán và xuất nhập khẩu hàng hoá khi chỉ cách TP.HCM 50km, TP. Tân An 13km, TP. Mỹ Tho 12km và chỉ 5-7km để kết nối tới Cao tốc Hồ Chí Minh - Trung Lương và Quốc Lộ 1A.

KCN có vị trí chiến lược **sát bên cảng nước sâu Cái Mép**

Khu công nghiệp IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng

Đang đầu tư hạ tầng

Diện tích	Tổng đầu tư	Chu kỳ thuê
110 ha	2.000 tỷ đồng	2024 - 2074

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Phường Phú Mỹ, TP. Hồ Chí Minh

KCN IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng được thành lập theo Quyết định số 996/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ký ngày 17/09/2024 cấp phép cho công ty con của Tổng Công ty là IDICO CONAC đầu tư phát triển dự án. KCN có tổng diện tích theo quy hoạch là 110 ha, trong đó diện tích đất công nghiệp cho thuê là 83,4 ha, nằm ở tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cũ. Dự án phát triển hạ tầng trong KCN IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng có tổng mức đầu tư gần 2.000 tỷ đồng và dự kiến mở bán vào năm 2026.

Về kết nối giao thông, KCN IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng có vị trí thuận tiện trong việc giao thương buôn bán và xuất nhập khẩu hàng hoá, đặc biệt là các ngành công nghiệp nặng, khi có khoảng cách tới TP.HCM là 40km, nằm sát cảng Cái Mép, cách quốc lộ 51 chỉ 1,5km và sân bay Long Thành 30km.

KCN tiên phong **phát triển theo mô hình bền vững**

Khu công nghiệp sinh thái IDICO Vinh Quang

Đang đầu tư hạ tầng

Diện tích	Tổng đầu tư	Chu kỳ thuê
350 ha	3.500 tỷ đồng	2025 - 2075

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Xã Vĩnh Bảo & Xã Vĩnh Hải, TP. Hải Phòng

KCN sinh thái IDICO Vinh Quang được thành lập theo Quyết định số 29/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ký ngày 07/01/2025 cấp phép cho công ty con của Tổng Công ty là IDICO Vinh Quang đầu tư phát triển dự án. KCN có tổng diện tích theo Quy hoạch là 350 ha, trong đó giai đoạn 1 là 226 ha và giai đoạn 2 là 124 ha. Trong giai đoạn 1, diện tích đất thương phẩm là 162,2 ha, nằm trên địa giới hành chính Xã Vinh Bảo - Xã Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng. Dự án phát triển hạ tầng trong KCN Vinh Quang có tổng mức đầu tư hơn 3.500 tỷ đồng (giai đoạn 1) và dự kiến mở bán vào cuối năm 2026.

Đồng bộ với định hướng phát triển của Thành phố Hải Phòng, KCN IDICO Vinh Quang sẽ được triển khai theo mô hình sinh thái để đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững của các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

(*) Khu công nghiệp Vinh Quang có tổng diện tích là 350 ha, trong đó Giai đoạn 1 là 226 ha và Giai đoạn 2 là 124 ha.

KCN thế hệ mới ngay tại **cửa ngõ công nghiệp miền Bắc**

Khu công nghiệp IDICO Phú Long

Đang đầu tư hạ tầng

Diện tích	Tổng đầu tư	Chu kỳ thuê
416 ha	**5.000 tỷ đồng**	**2025 - 2075**

Địa giới hành chính sau sáp nhập: Xã Phú Long, Tỉnh Ninh Bình

Ngày 31/3/2025, UBND tỉnh Ninh Bình đã ban hành Quyết định số 252/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư cho KCN IDICO Phú Long với tổng diện tích là 416 ha. KCN IDICO Phú Long là dấu ấn chiến lược mới nhất của Tổng Công ty với tổng vốn đầu tư gần 5.000 tỷ đồng. Với vị trí tiếp giáp Đại lộ Đông Tây kết nối trực tiếp với cao tốc Bắc - Nam, dự án sở hữu lợi thế giao thương vượt trội, liên kết hoàn hảo với các trung tâm kinh tế khu vực.

IDICO Phú Long được định hướng trở thành KCN thế hệ mới, ưu tiên thu hút các nhóm ngành công nghệ cao, công nghệ sạch và thân thiện với môi trường. Với quỹ đất xây dựng nhà máy lên tới 301 ha cùng quy hoạch tích hợp "Khu công nghiệp - Đô thị - Dịch vụ", dự án không chỉ cung cấp hạ tầng sản xuất hiện đại mà còn kiến tạo môi trường sống và làm việc đồng bộ cho chuyên gia và người lao động.

Hiện tại, IDICO đang tăng tốc hoàn thiện các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng để sớm khởi công và mở bán trong các năm tiếp theo.

Khu công nghiệp IDICO Nhơn Trạch 1 & V

Đã lấp đầy

Diện tích	Tỉnh thành	Chu kỳ thuê
691 ha	Đồng Nai	1998 - 2053

KCN IDICO Nhơn Trạch 1 được vận hành từ năm 1998, là KCN đầu tiên đặt nền tảng cho sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế công nghiệp tại huyện Nhơn Trạch. Trong khi KCN IDICO Nhơn Trạch V nằm ngay đoạn nối với nhiều KCN khác của huyện, có khí hậu ôn hòa, cường độ chịu tải lớn do không có bão, động đất,... Cùng với đó là cơ sở hạ tầng, hệ thống giao thông phát triển.

Khu công nghiệp IDICO Mỹ Xuân A

Đã lấp đầy

Diện tích	Tỉnh thành	Chu kỳ thuê
302 ha	TP.HCM	2002 - 2052

KCN IDICO Mỹ Xuân A được thành lập theo Quyết định số 333/TTg ngày 22/05/1996 và Quyết định số 554/QĐ-TTg ngày 08/07/2002 của Thủ tướng Chính Phủ và được Phê duyệt Quy hoạch ngày 04/10/2002; điều chỉnh Quy hoạch tại các Quyết định số 1363/QĐ-BXD; Quyết định số 2841/QĐ-UBND. KCN IDICO Mỹ Xuân A có tính chất công nghiệp đa ngành, thu hút đầu tư đa dạng như: Sản xuất, chế tạo, cơ khí chính xác; Dệt may; Vật liệu xây dựng; công nghiệp thực phẩm...

Khu công nghiệp IDICO Mỹ Xuân B1

Đã lấp đầy

Diện tích	Tỉnh thành	Chu kỳ thuê
212 ha	TP.HCM	1998 - 2053

KCN IDICO Mỹ Xuân B1 thuộc vùng trọng điểm kinh tế trọng điểm phía Nam thành phố Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu - Bình Dương. Thuận lợi về giao thông đường bộ, đường thuỷ, đường hàng không. Vị trí KCN IDICO Mỹ Xuân B1 đắc địa khi nằm cạnh Quốc lộ 51, cách thành phố Hồ Chí Minh 55km, Vũng Tàu 45km, cảng Gò Dầu 2 km, cảng Phú Mỹ 6km.

Khu công nghiệp IDICO Kim Hoa

Đã lấp đầy

Diện tích	Tỉnh thành	Chu kỳ thuê
50 ha	Phú Thọ	2003 - 2053

KCN IDICO Kim Hoa được phê duyệt giai đoạn I tại Quyết định số 679/QĐ-TTg ngày 01/08/1998 của Thủ tướng Chính phủ. Dự án đầu tư xây dựng KCN IDICO Kim Hoa giai đoạn I do Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và KCN - Bộ Xây dựng (IDICO) làm chủ đầu tư theo Quyết định số 1222/2002/QĐ-TTG ngày 19/12/2002. Đến nay, KCN IDICO Kim Hoa đã được lấp đầy bởi các nhà sản xuất cơ khí Nhật Bản.

Một số khách hàng nổi bật

RENZE · HS VINA HWASEUNG · Heineken · VIGLACERA · VTC GROUP · DLHI · HONDA The Power of Dreams

Nhà kho, nhà xưởng xây sẵn

Năm 2025 Tổng Công ty tiếp tục đẩy mạnh và phát triển mảng nhà xưởng, nhà kho xây sẵn (RBF/RBW).

Theo kế hoạch, IDICO đang triển khai 3 dự án, bao gồm 2 dự án tại KCN Nhơn Trạch 1 và 1 dự án tại KCN Hựu Thạnh, với tổng diện tích hơn 56 ha được phát triển theo từng giai đoạn. Các dự án nhà kho, nhà xưởng xây sẵn (CN1-CN5) tại KCN Nhơn Trạch 1 với tổng diện tích 8,28 ha đã được cho thuê toàn bộ ngay sau khi hoàn thành, cho thấy sức hút của loại hình bất động sản này. Tại Hựu Thạnh, 1,1 ha của giai đoạn 1 cũng đã được cho thuê hết và 8,2 ha của giai đoạn 2 đã cho thuê được một phần.

LĨNH VỰC KINH DOANH

Năng lượng

Thuỷ điện Srok Phu Miêng

Tổng mức đầu tư
1.149
tỷ đồng

Công suất
51 MW

Mực nước
Tốt

Sản lượng 2025
251,4 triệu KWh

Thời gian thi công
3 năm

Nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng, tọa lạc tại tỉnh Đồng Nai (địa phận Bình Phước cũ), được khởi công năm 2003 và chính thức phát điện vào năm 2006. Với tổng mức đầu tư 1.149 tỷ đồng, đây là dự án thủy điện đầu tiên của IDICO, đánh dấu bước khởi đầu quan trọng trong lĩnh vực năng lượng và khẳng định vị thế của Tổng Công ty trên thị trường.

Năm 2025, thủy điện Srok Phu Miêng đã cung cấp 251,4 triệu KWh cho lưới điện Quốc gia, không chỉ góp phần đảm bảo an ninh năng lượng mà còn đóng vai trò quan trọng trong việc điều tiết nguồn nước phục vụ sản xuất nông nghiệp vùng hạ du. Dự án đã khai thác hiệu quả tiềm năng thủy điện của khu vực, đồng thời tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách địa phương.

Thuỷ điện Đăk Mi 3

Tổng mức đầu tư
2.034
tỷ đồng

Công suất
63 MW

Mực nước
Tốt

Sản lượng 2025
299,5 triệu KWh

Thời gian thi công
3 năm

Nhà máy thủy điện Đăk Mi 3 được thi công trong vòng 3 năm và hoàn thành vào năm 2017, với tổng mức đầu tư 2.034 tỷ đồng. Với công suất 63MW, nhà máy đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp điện cho khu vực miền Trung và điều tiết mực nước trên dòng sông Đăk Mi, góp phần ổn định nguồn nước phục vụ sản xuất và đời sống.

Năm 2025, thủy điện Đăk Mi 3 đạt sản lượng 299,5 triệu KWh, tiếp tục khẳng định hiệu quả vận hành và đóng góp tích cực vào lưới điện Quốc gia. Trong định hướng phát triển mảng thủy điện, IDICO sẽ tận dụng năng lực và kinh nghiệm sẵn có để mở rộng đầu tư vào các dự án mới, đồng thời không ngừng cải tiến công tác vận hành tại các nhà máy hiện hữu nhằm tối ưu tài nguyên thiên nhiên, nhân lực và công nghệ.

Ngành nghề **quan trọng** của Tổng Công ty

Phân phối điện năng UDICO

Công suất TBA 110kV
481 MVA

Chiều dài đường dây
150 km trung thế

Với định hướng tự chủ về nguồn điện trong KCN, IDICO đã và đang tiếp tục thực hiện đầu tư xây dựng các Trạm biến áp 110/22kV cùng hệ thống lưới điện 22kV để phân phối, kinh doanh điện năng đáp ứng nhu cầu sử dụng điện phục vụ sản xuất của các nhà đầu tư trong KCN IDICO và các KCN lân cận. Trong đó bao gồm các Trạm biến áp 110/22kV Tuy Hạ, Nhơn Trạch 5 (Đồng Nai) và Hựu Thạnh (Tây Ninh) đã vận hành. IDICO đang tiếp tục xin cấp phép đầu tư các trạm 110/22kV tại các KCN mà Tổng Công ty đã được cấp chủ trương đầu tư hạ tầng như KCN Tân Phước 1 (Đồng Tháp), KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng (TP.HCM), KCN Vinh Quang (Hải Phòng).

Trong năm 2025, hoạt động phân phối điện của IDICO đã có nhiều bước đột phá tích cực, cụ thể là sản lượng phân phối đạt 1,679 tỷ KWh, cao hơn trước Đại dịch Covid-19 (2020 đạt 1,57 tỷ KWh).

Tính đến cuối năm 2025, UDICO đang phân phối điện cho hơn 1.500 ha KCN, bao gồm các KCN Nhơn Trạch 1, II, III, V và KCN Hựu Thạnh.

Phát triển Điện mặt trời IDERGY

Công suất
13,2 MWp

Mục tiêu năm 2026
33 - 43 MWp

Để đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư và xu thế phát triển nguồn năng lượng xanh, khai thác lợi thế sẵn có từ các KCN đang hoạt động, Công ty Cổ phần IDERGY - sở hữu 99,99% bởi IDICO được thành lập vào tháng 09/2022.

Là một trong những công ty con non trẻ nhất trong hệ sinh thái IDICO, IDERGY được kỳ vọng sẽ là đầu tàu trong việc phát triển nguồn năng lượng tái tạo, đặc biệt là năng lượng mặt trời trong KCN. Tính đến cuối năm 2025, IDERGY đã hoàn thành được 8 dự án với tổng công suất là 13,2MWp.

Mục tiêu trong năm 2026, IDERGY sẽ phát triển thêm được từ 20-30 MWp điện mặt trời mái nhà trong các KCN của IDICO, đáp ứng nhu cầu sử dụng năng lượng sạch của các nhà máy trong KCN và phù hợp với định hướng phát triển bền vững của Tổng Công ty.

LĨNH VỰC KINH DOANH

Nhà ở và Đô thị

IDICO đã và đang triển khai đầu tư xây dựng nhiều dự án nhà ở - đô thị, khu dân cư trên địa bàn các tỉnh khu vực phía Nam như: Đồng Nai, TP. Hồ Chí Minh, Tây Ninh,... Đặc biệt, hưởng ứng chủ trương của Nhà nước về phát triển nhà ở xã hội cho công nhân tại các KCN và người lao động có thu nhập thấp, IDICO đã phát triển thành công dự án nhà ở xã hội đầu tiên tại huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai và dự án chung cư tại Phường Tân Phú, TP.HCM.

Với kinh nghiệm nhiều năm cùng trang thiết bị thi công chuyên dụng và đội ngũ nhân lực chuyên môn cao, IDICO đã đầu tư xây dựng các dự án đồng bộ về quy hoạch và thiết kế. Các dự án được xây dựng hoàn chỉnh, hiện đại và khép kín, bao gồm cả công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng và thương mại. Các công trình nhà ở được xây dựng theo tiêu chuẩn của các khu đô thị mới kiểu mẫu, thu hút người dân đến định cư và tạo nên nếp sống văn minh, hiện đại trong khu đô thị.

Về định hướng phát triển, trong thời gian tới, IDICO sẽ tập trung phát triển mạnh mẽ hơn lĩnh vực Nhà ở và Đô thị, không chỉ khai thác tối ưu các quỹ đất sẵn có mà còn xây dựng nên các khu đô thị vệ tinh KCN và phát triển các lĩnh vực phụ trợ như: tư vấn, xây lắp, sản xuất công nghiệp và sản xuất vật liệu xây dựng của IDICO.

Một số dự án

STT	Dự án đang triển khai	Ví trí	Chủ đầu tư	IDICO sở hữu	Diện tích đất (m2)
Nhà ở Xã hội					
1	Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch (số 1)	Đồng Nai	IDICO-URBIZ	100,00%	100.284
2	Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch (số 2)	Đồng Nai	IDICO-URBIZ	100,00%	100.000
3	Khu dân cư Hựu Thạnh và nhà ở công nhân (In Home)	Tây Ninh	IDICO-LINCO	51,00%	470.939
4	Khu tái định cư Nhơn Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	UDICO	64,51%	48.676
5	Nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1	TP.HCM	IDICO-CONAC	51,00%	34.260
Các dự án thương mại khác					
6	Khu chung cư phức hợp QL1K	Đồng Nai	UDICO	64,51%	70.350
7	Dự án An Hòa	Đồng Nai	IDICO-URBIZ	100,00%	38.886
8	Trụ sở IDICO-INCO10	Cần Thơ	IDICO-INCO10	99,18%	4.627
9	Dự án KDC Bắc Châu Giang	Ninh Bình	IDICO-CONAC	51,00%	56.527
10	KDC Trung tâm mở rộng Phường 6	Tây Ninh	IDICO-LINCO	51,00%	30.500

LĨNH VỰC KINH DOANH

Dịch vụ khu công nghiệp

Thông qua các đơn vị thành viên, Tổng Công ty cung cấp các dịch vụ trong KCN như đầu tư hạ tầng giao thông (qua hình thức BOT), cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, tư vấn, thi công xây dựng...Tất cả những dịch vụ này mang lại nguồn thu nhập ổn định cho Tổng Công ty và cung cấp giải pháp tổng thể, toàn diện cho các nhà đầu tư thuê đất KCN.

Cung cấp nước sạch

Lĩnh vực quan trọng **đem lại nhiều giá trị cho khách hàng KCN**

Tổng công suất

43.980

m3 nước sạch mỗi ngày đêm

Nhà máy nước

- Tuy Hạ
- Quang Minh
- Quế Võ 2
- Bình Phước IDICO

Ngoài điện, nước sạch là một yếu tố không thể thiếu đối với bất kỳ KCN nào. Hiểu được điều đó, IDICO luôn chú trọng đầu tư vào các hệ thống xử lý và cung cấp nước sạch hiện đại nhằm đáp ứng tối đa nhu cầu của khách hàng tại các KCN. Hiện nay, với tổng công suất lên đến 43.980 m^3/ngày đêm từ bốn nhà máy nước ngầm gồm Tuy Hạ, Quang Minh, Quế Võ 2 và Bình Phước IDICO. Tổng Công ty đảm bảo nguồn nước sạch dồi dào và chất lượng cho các doanh nghiệp. Lĩnh vực này không chỉ hứa hẹn sẽ tiếp tục được mở rộng mà còn được kỳ vọng mang lại giá trị thiết thực hơn cho khách hàng, đồng thời gia tăng doanh thu và lợi nhuận bền vững cho Tổng Công ty.

Xử lý nước thải

Công suất xử lý

42.500

m3 mỗi ngày đêm

Tại từng KCN của IDICO, IDICO đều đầu tư xây dựng trung tâm xử lý nước thải tập trung, tổng công suất xử lý đạt 42.500 m^3/ngày đêm, công suất xử lý tại từng KCN dao động từ 500 đến 16.000 m^3/ngày đêm, thường thấy nhất ở mức 4.000 m^3. Khả năng xử lý nước thải tuỳ thuộc vào từng KCN, ngành nghề của nhà máy và lưu lượng nước thải được các nhà máy xả ra.

Điều này giúp đảm bảo tất cả các nhà máy trong KCN của IDICO đều chấp hành được các quy định hiện hành của pháp luật về xả thải, bảo vệ môi trường, cũng như tăng hiệu quả đầu tư hệ thống - xử lý nước thải khi thực hiện theo phương thức tập trung. Hầu hết các KCN thuộc IDICO đều có nhà máy xử lý nước thải với chất lượng nước đầu ra đã đạt tiêu chuẩn cột A và có giấy phép môi trường.

Quản lý khu công nghiệp

IDICO cung cấp dịch vụ quản lý KCN chuyên nghiệp, đảm bảo mang đến một môi trường làm việc an toàn, sạch đẹp và hiệu quả cho các khách thuê.

IDICO cam kết thực hiện các công việc thiết yếu như đảm bảo an ninh 24/7, bảo dưỡng đường sá, duy trì cây xanh và giữ gìn mỹ quan tổng thể của KCN. Sự tận tâm trong quản lý của IDICO không chỉ giúp nâng cao chất lượng vận hành mà còn tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp phát triển bền vững.

Với tổng diện tích đã lấp đầy khoảng hơn 1.800ha, phí dịch vụ KCN đóng góp khoảng 146 tỷ đồng trong năm 2025 và dự kiến sẽ duy trì đà tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy tăng và mức phí dịch vụ điều chỉnh tăng 3 - 5% mỗi năm, đi cùng với việc không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ KCN.

LĨNH VỰC KINH DOANH KHÁC

Đầu tư dự án BOT

Tổng đầu tư
2.455 tỷ đồng

Hạn thu phí
Đến 2033

IDICO là chủ đầu tư một số dự án hạ tầng giao thông quan trọng tại cửa ngõ ra vào của các thành phố lớn, kết nối các vùng kinh tế năng động tại khu vực miền Đông và Tây Nam bộ.

Những dự án này đã góp phần giải quyết tình trạng tắc nghẽn giao thông, phát triển hạ tầng theo hướng đô thị hóa và nâng cao điều kiện kinh tế xã hội tại các địa phương có dự án đi qua.

Một số dự án tiêu biểu của IDICO có thể kể đến như: BOT cải tạo nâng cấp Quốc lộ 1A, đoạn An Sương - An Lạc, TP. HCM.

Xây dựng

Dày dặn kinh nghiệm thi công, **đa dạng về loại hình công trình**

Tiền thân là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Bộ Xây dựng, Tổng Công ty IDICO là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam. Với kinh nghiệm và uy tín của hơn 20 năm hình thành và phát triển, IDICO đã thực hiện nhiều dự án xây dựng cơ sở hạ tầng quan trọng trên khắp đất nước, từ cảng biển, đường quốc lộ đến công trình thủy lợi và nhà máy điện. Tổng Công ty IDICO không chỉ nổi tiếng với việc thực hiện các dự án xây dựng phức tạp và chất lượng cao mà còn đặt mục tiêu phát triển bền vững, thúc đẩy sự đổi mới công nghệ trong ngành xây dựng. Với đội ngũ kỹ sư, công nhân lành nghề và các chuyên gia có kinh nghiệm, IDICO mang lại những giải pháp xây dựng toàn diện, hiệu quả và phù hợp với tiêu chuẩn quốc tế, góp phần nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng và phục vụ phát triển kinh tế-xã hội của Việt Nam.

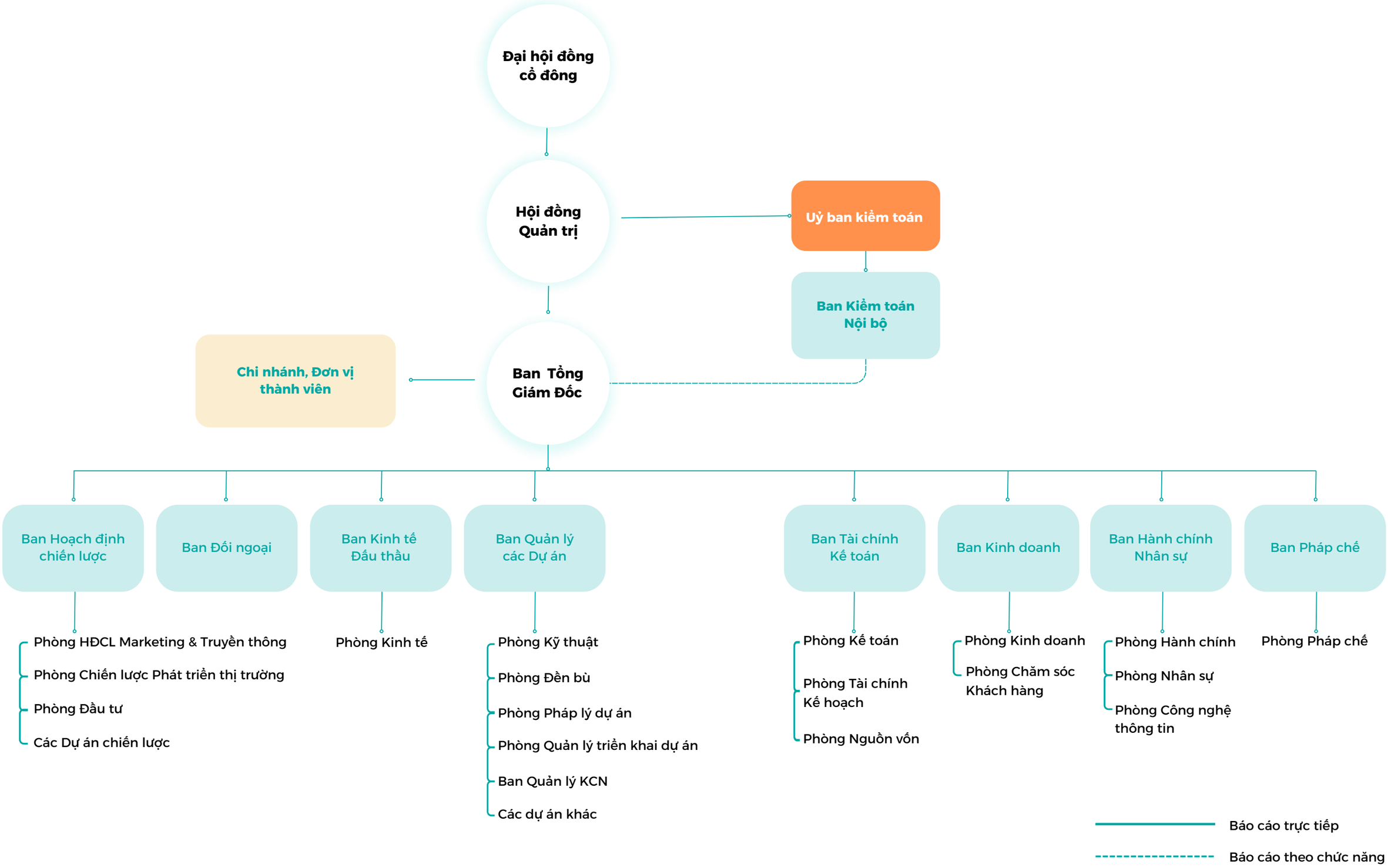
Nhà máy Thuỷ điện Đăk Mi 3
IDICO thi công Nhà máy Thủy điện Đăk Mi 3 với công suất 63MW trong khoảng 3 năm từ 2014-2017.

Nhà máy Xi măng Bình Phước
IDICO phụ trách thi công dây chuyền sản xuất Clinke với các hạng mục quan trọng như tháp trao đổi nhiệt cao 125 mét, móng trụ lò nung, nhà nghiền than, băng tải đá vôi từ mỏ.

Cầu vượt Ngã 6 Lý Thái Tổ
IDICO khởi công Cầu vượt tại nút giao thông trọng điểm ngã 6 Lý Thái Tổ - Nguyễn Tri Phương - đường 3 tháng 2 (TP.HCM).

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

Sơ đồ tổ chức

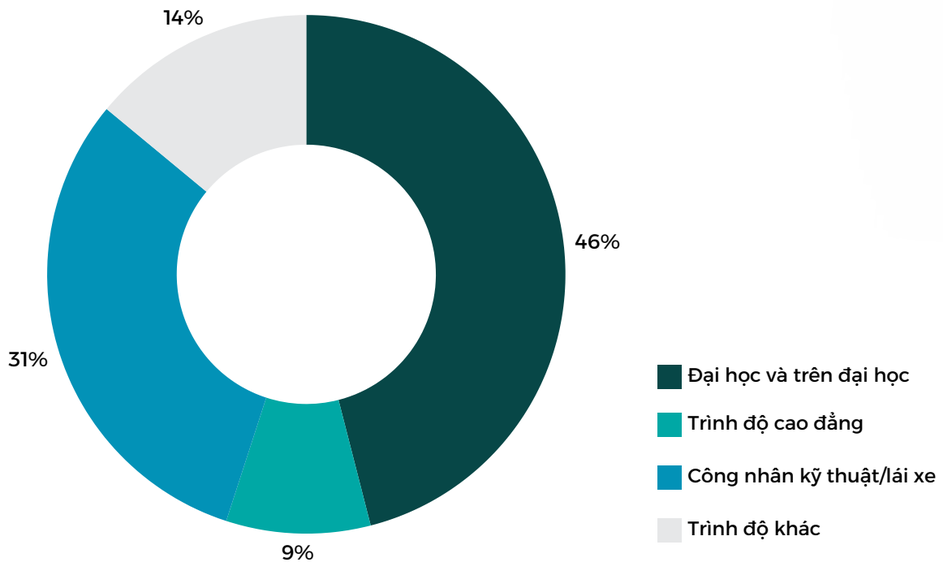


TỔNG QUAN VỀ CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tổng số CBNV tính đến thời điểm 31/12/2025 bao gồm Công ty mẹ và các Công ty con: 1.069 người.

STT	Tính chất phân loại	2024		2025	
		Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
1	**Theo trình độ lao động**	**1.104**	**100%**	**1.069**	**100%**
2	Đại học và trên đại học	532	48%	493	46%
3	Trình độ cao đẳng	98	9%	99	9%
4	Công nhân kỹ thuật/lái xe	239	22%	331	31%
5	Trình độ khác	235	21%	146	14%

Cơ cấu cán bộ, nhân viên năm 2025 theo trình độ



Mức lương trung bình

(triệu đồng/tháng)	2021	2022	2023	2024	2025
Thu nhập bình quân	18,3	20,1	20,5	20,5	22,5

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HĐQT tại ngày 31/12/2025 có 05 thành viên, bao gồm: 01 Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT. HĐQT do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý IDICO, có toàn quyền nhân danh IDICO để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của IDICO không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Họ và Tên	Chức vụ nắm giữ	Ngày bổ nhiệm
Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch Hội đồng Quản trị	19/04/2022
Đặng Chính Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị	24/02/2018
Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập	02/02/2021
Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên Hội đồng Quản trị	21/04/2023
Trần Thùy Giang	Thành viên Hội đồng Quản trị	21/04/2023

Trong năm 2025 không có sự thay đổi về nhân sự Hội đồng Quản trị.

Các thành viên trong năm 2025

Bà Nguyễn Thị Như Mai
Chủ tịch HĐQT

Chức vụ tại tổ chức khác:
- Tổng Giám đốc, thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn S.S.G
- Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Đất Ngọc
- Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư & Phát triển Giáo dục S.S.G
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Hải Long
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình

Ông Đặng Chính Trung
Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ tại tổ chức khác:
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang

Ông Tôn Thất Anh Tuấn
Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Chức vụ tại tổ chức khác:
- Giám đốc Công ty TNHH XD - TM Tân Tạo

Ông Nguyễn Việt Tuấn
Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

- Chức vụ tại tổ chức khác: Không có

Bà Trần Thuỳ Giang
Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán

Chức vụ tại tổ chức khác:
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Thủy điện Đăk R'Tih

BAN ĐIỀU HÀNH

Ban Điều hành gồm 4 thành viên: 01 Tổng Giám đốc, 02 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng.

Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng phụ trách chuyên môn cao nhất, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc và trước pháp luật.

Trong năm 2025, Ban điều hành có 02 sự thay đổi nhân sự:

- Miễn nhiệm Ông Nguyễn Văn Minh - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 11/01/2025
- Miễn nhiệm Ông Phan Văn Chính - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 01/09/2025

Các thành viên trong năm 2025

Họ và Tên	Chức danh
Ông Đặng Chính Trung	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách lĩnh vực Đầu tư
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách lĩnh vực Tài chính Kế toán
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách lĩnh vực Quản lý dự án (đã miễn nhiệm kể từ ngày 11/01/2025)
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách lĩnh vực Kinh doanh (đã miễn nhiệm kể từ ngày 01/9/2025)
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng

Về ban điều hành

Ông ĐẶNG CHÍNH TRUNG
Tổng Giám đốc

Ông Đặng Chính Trung là thành viên HĐQT Tổng Công ty từ ngày 24/02/2018 và trở thành thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc từ ngày 15/12/2020 và đã lãnh đạo IDICO tái cơ cấu thành công với doanh thu, lợi nhuận tăng trưởng vượt bậc.

Trước khi gia nhập IDICO, ông Trung là một doanh nhân có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực Bất động sản, năng lượng, giáo dục, thương mại...

Lý lịch

- Nơi sinh: Nghệ An
- Trình độ: Kỹ sư chuyên ngành hàng không

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO
- Chủ tịch Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang

Cổ phần sở hữu

Hình thức nắm giữ	Số lượng cổ phiếu	% Vốn điều lệ
Đai diện sở hữu	56.297.445	14,84%
Người liên quan sở hữu	9.630.008	2,53%

Ông NGUYỄN HỒNG HẢI
Phó Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hồng Hải đã gắn bó với IDICO từ tháng 08/2001 và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty từ 01/03/2018 đến nay.

Trong quá trình công tác, ông Hải đã tham gia điều hành và phụ trách nhiều lĩnh vực quan trọng của Tổng Công ty. Hiện tại, ông phụ trách lĩnh vực Đầu tư của Tổng Công ty, đóng góp nhiều công sức trong việc phát triển quỹ đất, đầu tư dự án của IDICO.

Lý lịch

- Nơi sinh: Quảng Ninh
- Trình độ: Cử nhân Kinh tế - Kế toán

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư Cường Thuận IDICO
- Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư KCN dầu khí Long Sơn
- Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO
- Thành viên HĐQT - Giám đốc Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang

Cổ phần sở hữu

Không có

Về ban điều hành

Ông NGUYỄN VIỆT TUẤN
Phó Tổng Giám đốc Phụ trách lĩnh vực Tài chính Kế toán

Ông Nguyễn Việt Tuấn bắt đầu công tác tại IDICO từ ngày 21/04/2023 và giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc phụ trách lĩnh vực Tài chính - Kế toán của Tổng Công ty.

Ông đã đưa ra nhiều định hướng và kế hoạch nhằm củng cố, hoàn thiện Ban Tài chính kế toán IDICO.

Trước khi gia nhập IDICO, ông Tuấn đã có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực kế toán, kiểm toán và quản trị tài chính tại Sabeco, Deloitte, PwC, Thủy điện Miền Nam,...

Lý lịch

- Nơi sinh: Đồng Nai
- Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

Không có

Cổ phần sở hữu

Không có

Bà TRẦN NGỌC SANG
Kế toán trưởng

Bà Trần Ngọc Sang bắt đầu công tác tại IDICO từ tháng 03/2023 và giữ chức vụ Kế toán trưởng của Tổng Công ty từ 10/2024.

Với kinh nghiệm dày dặn và sự tận tâm với công việc, bà đã có nhiều cống hiến giúp Tổng Công ty tuân thủ các quy định về kế toán, thuế và tối ưu các nguồn lực tài chính.

Lý lịch

- Nơi sinh: An Giang
- Trình độ: Cử nhân Kinh tế

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang
- Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang

Cổ phần sở hữu

Không có

UỶ BAN KIỂM TOÁN

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) được thành lập theo Quyết định số 11/QĐ-TCT ngày 21/04/2023 của Hội đồng Quản trị. Hoạt động của UBKT tuân thủ theo Quy chế đã ban hành, đồng thời đảm bảo phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và tình hình thực tế của IDICO. Năm 2025, UBKT tiếp tục duy trì với cơ cấu gồm 02 thành viên, trong đó Chủ tịch UBKT là Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập.

Các thành viên

Ông TÔN THẤT ANH TUẤN
Chủ tịch Uỷ ban Kiểm toán

Ông Tôn Thất Anh Tuấn bắt đầu giữ vị trí chủ tịch UBKT từ ngày 21/04/2023.

Bà TRẦN THUỲ GIANG
Thành viên Uỷ ban Kiểm toán

Bà Trần Thuỳ Giang bắt đầu giữ vị trí thành viên UBKT từ ngày 21/04/2023.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP

I. TẦM NHÌN CHIẾN LƯỢC TRONG GIAI ĐOẠN MỚI

Sau hơn 25 năm xây dựng và phát triển, IDICO đã từng bước xây dựng vị thế trong lĩnh vực phát triển hệ sinh thái công nghiệp đồng bộ và bền vững tại Việt Nam.

Trên cơ sở đó, IDICO bước vào giai đoạn phát triển tiếp theo với định hướng **chuyển hóa các nguồn lực tích lũy thành giá trị tăng trưởng dài hạn.**

Nền tảng tài chính ổn định
Nguồn thu từ hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN cùng với đóng góp từ mảng năng lượng, hạ tầng giao thông (BOT), nhà ở giúp Tổng Công ty duy trì nền tảng tài chính lành mạnh.

Đây là cơ sở để tăng tính chủ động trong phân bổ nguồn lực, triển khai các dự án trọng điểm và tạo điều kiện tiếp cận các cơ hội đầu tư phù hợp.

Lộ trình tăng trưởng dài hạn
Việc gia tăng quỹ đất qua các giai đoạn 2024 - 2025 đã tạo lập nền tảng cơ sở vật chất quan trọng, đảm bảo dư địa phát triển dồi dào cho tầm nhìn dài hạn của IDICO. Năm 2026 được xác định là giai đoạn tập trung hoàn thiện các điều kiện nền tảng, bao gồm hạ tầng kỹ thuật và pháp lý, cho các dự án trọng điểm.

Đây là bước chuẩn bị nhằm làm cơ sở cho giai đoạn triển khai và ghi nhận kết quả từ năm 2027 trở đi.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP

II. CÁC TRỤ CỘT CHIẾN LƯỢC

1. Tối ưu hóa cấu trúc và quản trị doanh nghiệp

IDICO xác định việc hoàn thiện cấu trúc tổ chức và nâng cao hiệu quả quản trị là một trong những nền tảng quan trọng nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động trong dài hạn.

Hợp lực nội khối
Tổng Công ty thực hiện sắp xếp các đơn vị thành viên theo hướng tập trung vào các nhóm ngành kinh doanh chính, qua đó tăng cường tính đồng bộ trong quản lý nguồn lực và định hướng phát triển giữa Tổng Công ty và các đơn vị thành viên, đồng thời giúp phản ánh rõ hơn quy mô và năng lực của IDICO.

Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn
Việc tập trung nguồn lực vào các đơn vị kinh doanh trọng yếu hướng tới nâng cao quy mô hoạt động, củng cố năng lực cạnh tranh và cải thiện hiệu quả sử dụng vốn trong từng lĩnh vực.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP

II. CÁC TRỤ CỘT CHIẾN LƯỢC

2. Đẩy mạnh hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ

IDICO định hướng phát triển các mảng hoạt động theo hướng liên kết, nhằm nâng cao giá trị gia tăng cho khách hàng, cổ đông và đối tác.

Đa dạng hóa sản phẩm và dịch vụ
Bên cạnh hạ tầng KCN, IDICO mở rộng danh mục sang các sản phẩm nhà xưởng - nhà kho xây sẵn, nhà ở cho chuyên gia và người lao động, cùng các dịch vụ kỹ thuật liên quan, qua đó mở rộng khả năng đáp ứng nhu cầu của thị trường.

Cộng hưởng giá trị giữa các mảng kinh doanh
Sự phối hợp chặt chẽ giữa các mảng Bất động sản công nghiệp, Năng lượng, Dịch vụ KCN, Nhà ở và Đô thị tạo nên một chuỗi giá trị tích hợp.

Đây không chỉ là lợi thế cạnh tranh giúp IDICO gia tăng sự gắn kết với khách hàng, mà còn là công cụ để tối ưu hóa hiệu quả khai thác trên từng dự án, từ đó nâng cao tỷ suất sinh lợi trên vốn đầu tư và đảm bảo tăng trưởng ổn định trong dài hạn.

IDICO

Chương

02

Tổng quan 2025

73. Toàn cảnh 2025

75. Điểm nhấn 2025

81. Điểm sáng về Tài chính và Vận hành 2021 - 2025

Toàn cảnh 2025

9.008 TỶ ĐỒNG (1)

Tổng doanh thu

76 HECTA

Diện tích đất KCN cho thuê mới

2.918 TỶ ĐỒNG

Lợi nhuận trước thuế

~1.222 HECTA (3)

Quỹ đất mới

558 TRIỆU KWh (4)

Sản lượng điện sạch được sản xuất

4.755 TẤN KHÍ CO^2 (5)

Được giảm phát thải

1.679 TRIỆU KWh

Sản lượng điện phân phối

12 TRIỆU M^3

Thể tích nước thải được xử lý

13,2 MWp

Công suất điện mặt trời đã triển khai

13.814 TỶ ĐỒNG (2)

Vốn hóa thị trường

70.213 M2

Nhà xưởng, nhà kho xây sẵn đã cho thuê

1.069 NHÂN SỰ (6)

Nhân sự trong toàn TCT IDICO

(1) Tổng doanh thu bao gồm Doanh thu thuần từ bán hàng và dịch vụ cộng với Doanh thu từ hoạt động tài chính và thu nhập khác
(2) Vốn hóa thị trường của IDICO theo giá đóng cửa tại ngày 31/12/2025
(3) Quỹ đất mới được cấp phép từ các KCN Mỹ Xuân B1 mở rộng, KCN Tân Phước 1, KCN VInh Quang (Giai đoạn 1) và KCN Phú Long
(4) Bao gồm sản lượng điện sản xuất từ thủy điện và điện mặt trời mái nhà
(5) Giảm thải carbon được tính dựa trên hệ số phát thải của lưới điện VIệt Nam 2023 là 0,6592 tC02/MWh được công bố trong văn bản số 1726/BĐKH-PTCBT
(6) Bao gồm nhân sự thuộc Tổng Công ty và các công ty con

ĐIỂM NHẤN 2025

01 IDICO và Vietcombank hợp tác thúc đẩy chuyển đổi bền vững trong hệ sinh thái công nghiệp

Ngày 27/5/2025, Tổng Công ty IDICO - CTCP và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) chính thức ký kết thỏa thuận hợp tác, đồng thời ký kết hợp đồng cấp tín dụng trị giá 4.000 tỷ đồng tài trợ cho dự án Khu công nghiệp IDICO Tân Phước 1. Việc hợp tác tài chính cho các dự án trọng điểm trong thời gian qua giữa IDICO và Vietcombank khẳng định quyết tâm hiện thực hóa mục tiêu phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững, thúc đẩy dòng vốn xanh vào hạ tầng công nghiệp chất lượng cao tại Việt Nam.

Sự hợp tác giữa hai bên được kỳ vọng sẽ góp phần kiến tạo hệ sinh thái công nghiệp IDICO - nơi giá trị phát triển không chỉ đo bằng diện tích đất cho thuê, mà còn bằng sự an tâm của nhà đầu tư, sự hài lòng của người lao động và sự phát triển bền vững của cộng đồng địa phương.

Qua đó, Vietcombank sẽ cung cấp các giải pháp tài chính cho hệ sinh thái kinh doanh của IDICO và đối tác trong chuỗi giá trị của IDICO.

Chiến lược phát triển "Hệ sinh thái công nghiệp đồng bộ và bền vững" của IDICO và định hướng "Chung niềm tin phát triển tương lai xanh bền vững" của Vietcombank chính là nền tảng chung để 2 bên nâng tầm quan hệ hợp tác trong kỷ nguyên vươn mình của đất nước, hướng đến mục tiêu đồng hành lâu dài, hợp tác cùng phát triển và mang lại giá trị tích cực cho xã hội.

02 VIFON chính thức đầu tư nhà máy chế biến thực phẩm tại Khu công nghiệp IDICO Hựu Thạnh

Ngày 27/06/2025, Tổng Công ty IDICO – CTCP chính thức ký kết hợp đồng cho thuê lại đất với Công ty TNHH Vifon Long An (VIFON) – thương hiệu thực phẩm ăn liền gắn bó với người tiêu dùng Việt Nam suốt hơn 60 năm. Nhà máy sẽ tập trung sản xuất thực phẩm chế biến từ gạo và các sản phẩm gia vị, không chỉ phục vụ nhu cầu tiêu dùng trong nước mà còn hướng đến xuất khẩu ra thị trường quốc tế.

Phía đại diện VIFON chia sẻ, việc lựa chọn Khu công nghiệp IDICO Hựu Thạnh không chỉ là một quyết định đầu tư, mà là bước đi chiến lược nhằm tối ưu toàn bộ chuỗi cung ứng.

Nằm ngay trung tâm công nghiệp tiếp giáp TP. Hồ Chí Minh, Khu công nghiệp IDICO Hựu Thạnh kết nối trực tiếp vùng nguyên liệu dồi dào của Đồng bằng sông Cửu Long, phù hợp với đặc thù sản phẩm từ gạo của VIFON, và thị trường tiêu thụ sôi động ở miền Nam.

Việc VIFON đầu tư xây dựng nhà máy tại đây mang lại giá trị cộng hưởng trên nhiều phương diện: góp phần hình thành cụm ngành chế biến thực phẩm quy mô lớn, thúc đẩy kết nối chuỗi cung ứng nông sản, tạo thêm cơ hội việc làm địa phương và mở rộng năng lực xuất khẩu ngành hàng có thế mạnh của Việt Nam.

ĐIỂM NHẤN 2025

03 ZILI GROUP khởi công dự án 35 triệu USD tại Khu công nghiệp IDICO Phú Mỹ II

Ngày 03/10/2025, Công ty TNHH Advanced Materials Zili Việt Nam – thành viên trực thuộc Zili Group (Singapore) – đã chính thức khởi công xây dựng nhà máy sản xuất vật liệu chịu lửa Corundum tại Khu công nghiệp IDICO Phú Mỹ II, TP.HCM (Bà Rịa - Vũng Tàu cũ).

Zili Group (Singapore) chuyên sản xuất và cung cấp vật liệu chịu lửa chất lượng cao, thuộc lĩnh vực công nghiệp vật liệu xây dựng và vật liệu công nghiệp. Với mạng lưới hoạt động toàn cầu, Zili Group định hướng mở rộng đầu tư tại Đông Nam Á, trong đó Việt Nam là thị trường trọng điểm.

Với tổng diện tích hơn 5 ha, dự án có tổng vốn đầu tư 35,4 triệu USD, khi đi vào vận hành sẽ đạt công suất 40.000 tấn sản phẩm mỗi năm, xuất khẩu chủ yếu phục vụ thị trường Á – Âu. Đây là bước đi quan trọng, khẳng định vị thế của Zili Group trong lĩnh vực vật liệu chịu lửa chất lượng cao.

04 IDICO hợp tác chiến lược với VINENERGO, VINFAST, V-GREEN và XANH SM thúc đẩy năng lượng xanh và di chuyển xanh tại các khu công nghiệp

Ngày 25/12/2025, Tổng Công ty IDICO – CTCP đã ký kết Biên bản Ghi nhớ Hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergo, Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast, Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green và Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM (Xanh SM).

Theo đó, IDICO và VinEnergo sẽ phối hợp nghiên cứu, triển khai các dự án năng lượng xanh – sạch thông qua mô hình Mua bán điện trực tiếp (DPPA) kết hợp hệ thống lưu trữ năng lượng (BESS), đồng thời hợp tác đầu tư và vận hành hoạt động bán lẻ điện trong các khu công nghiệp IDICO.

Trong lĩnh vực giao thông, IDICO và VinFast sẽ xây dựng lộ trình chuyển đổi từ phương tiện sử dụng động cơ đốt trong sang xe điện, thông qua các chương trình ưu đãi cho cán bộ, nhân viên và chính sách B2B dành cho doanh nghiệp trong khu công nghiệp. Song song, IDICO hợp tác cùng Xanh SM triển khai các giải pháp vận tải thuần điện như xe Green và xe buýt điện, góp phần hình thành hệ sinh thái giao thông xanh, hiện đại. Đồng thời, với V-Green, hai bên sẽ phát triển hệ thống trạm sạc và trạm đổi pin, đáp ứng nhu cầu sử dụng xe điện ngày càng tăng.

Sự kiện hợp tác liên ngành giữa hạ tầng công nghiệp - năng lượng tái tạo – sản xuất – giao thông xanh được kỳ vọng thúc đẩy hệ sinh thái công nghiệp bền vững của IDICO trên phạm vi toàn quốc.

ĐIỂM NHẤN 2025

05 Khởi công IDICO Vinh Quang - Khu công nghiệp sinh thái tiên phong của IDICO tại Hải Phòng

Ngày 15/01/2026, Tổng Công ty IDICO – CTCP và Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang (IDICO-IVC) chính thức khởi công Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Vinh Quang (giai đoạn 1) tại xã Vĩnh Bảo và Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng.

IDICO Vinh Quang là một trong hai dự án đầu tiên trên cả nước được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng theo loại hình khu công nghiệp sinh thái (Quyết định số 29/QĐ-TTg ngày 05/01/2025).

Dự án có quy mô toàn khu 350 ha, trong đó giai đoạn 1 triển khai trên diện tích 226 ha, với tổng mức đầu tư hơn 3.550 tỷ đồng.

Ngay từ giai đoạn quy hoạch, dự án được định hướng phát triển theo mô hình sinh thái, cho phép chủ đầu tư chủ động bố trí hạ tầng, kiểm soát môi trường và thúc đẩy các mối liên kết cộng sinh công nghiệp theo Nghị định 35/2022/NĐ-CP.

Khu công nghiệp sinh thái IDICO Vinh Quang không chỉ là một dự án hạ tầng, mà còn thể hiện cam kết dài hạn của IDICO trong việc kiến tạo những giá trị phát triển bền vững, có thể đo lường và nhân rộng, đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế – xã hội của Hải Phòng và cả nước.

06 IDICO-CONAC khởi công dự án Khu nhà ở xã hội Conac Garden quy mô 1.200 căn hộ tại TP.HCM

Ngày 16/01/2026 , Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (IDICO-CONAC) – thành viên trong hệ sinh thái công nghiệp của Tổng Công ty IDICO – CTCP đã tổ chức Lễ khởi công Dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1 (CONAC GARDEN), tại phường Phú Mỹ, TP.HCM. CONAC GARDEN được quy hoạch trên khu đất có diện tích hơn 34.260 m^2, với quy mô khoảng 1.200 căn hộ, gồm ba khối chung cư cao 15 tầng (02 tầng khối đế và 13 tầng khối tháp) và 34 căn nhà liên kế.

Dự án có ý nghĩa rất lớn trong việc bổ sung quỹ nhà ở xã hội tại khu vực công nghiệp trọng điểm, góp phần từng bước giải quyết bài toán nhà ở cho người lao động.

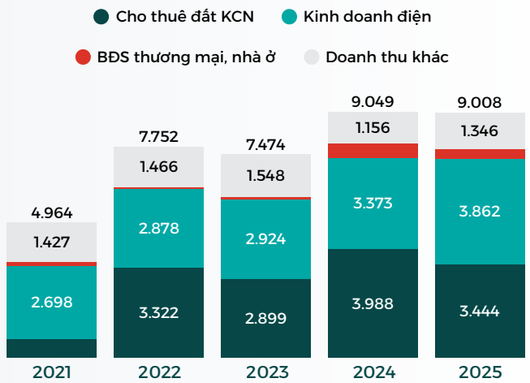
Dự án cũng được kỳ vọng sẽ góp phần hoàn thiện diện mạo đô thị phường Phú Mỹ, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội và ổn định an sinh trên địa bàn.

Việc đầu tư dự án là một phần trong định hướng phát triển dài hạn của Tổng Công ty IDICO và các đơn vị thành viên, hướng tới xây dựng hệ sinh thái công nghiệp đồng bộ, bền vững, lấy con người làm trọng tâm. Dự án tiếp tục khẳng định vai trò và đóng góp của IDICO trong việc đồng hành cùng địa phương vì mục tiêu phát triển kinh tế gắn với an sinh xã hội lâu dài.

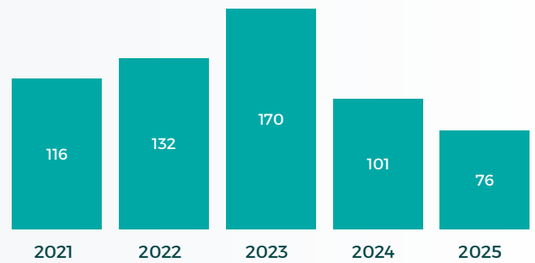
ĐIỂM SÁNG TÀI CHÍNH & VẬN HÀNH 2021-2025

Tổng doanh thu (tỷ đồng)

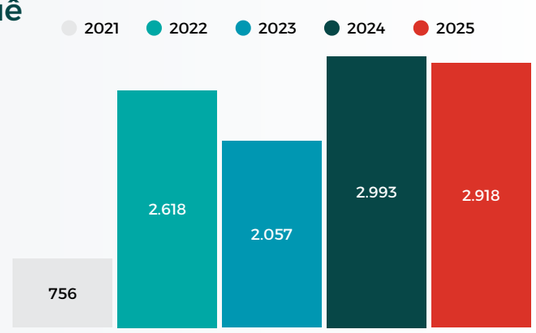
Tổng Doanh thu bao gồm cả doanh thu tài chính và thu nhập khác, được thể hiện trong phần doanh thu khác trên đồ thị.



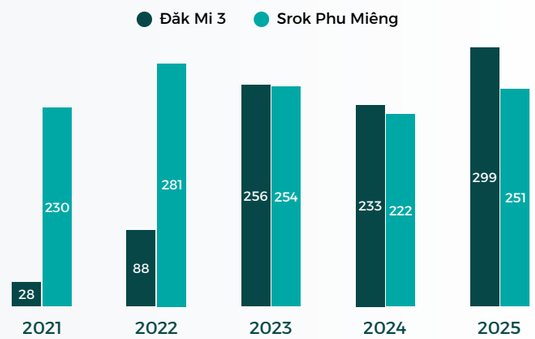
Diện tích đất KCN cho thuê (hecta)



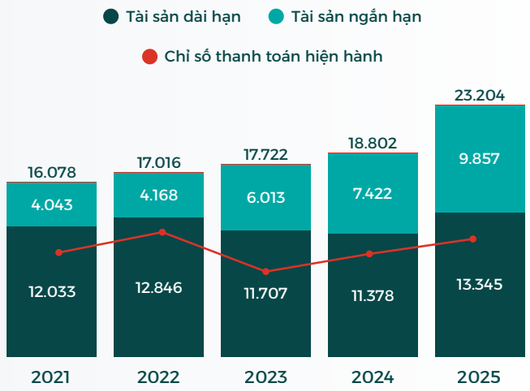
Lợi nhuận trước thuế (tỷ đồng)



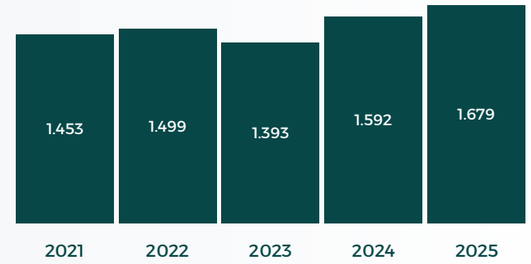
Sản lượng thủy điện sản xuất (triệu KWh)



Tổng tài sản (tỷ đồng)



Sản lượng điện phân phối (triệu KWh)



IDICO

Chương

03

Kết quả Kinh doanh 2025 và Kế hoạch 2026

85. Tình hình Vĩ mô 2025 & Triển vọng 2026

95. Hiệu quả về hoạt động Vận hành và Tài chính của IDICO năm 2025

117. Kế hoạch Kinh doanh 2026

TÌNH HÌNH VĨ MÔ 2025 VÀ TRIỂN VỌNG 2026

Tổng quan vĩ mô 2025

Thách thức toàn cầu và tác động đến Việt Nam

Tăng trưởng GDP toàn cầu

3,2% GDP

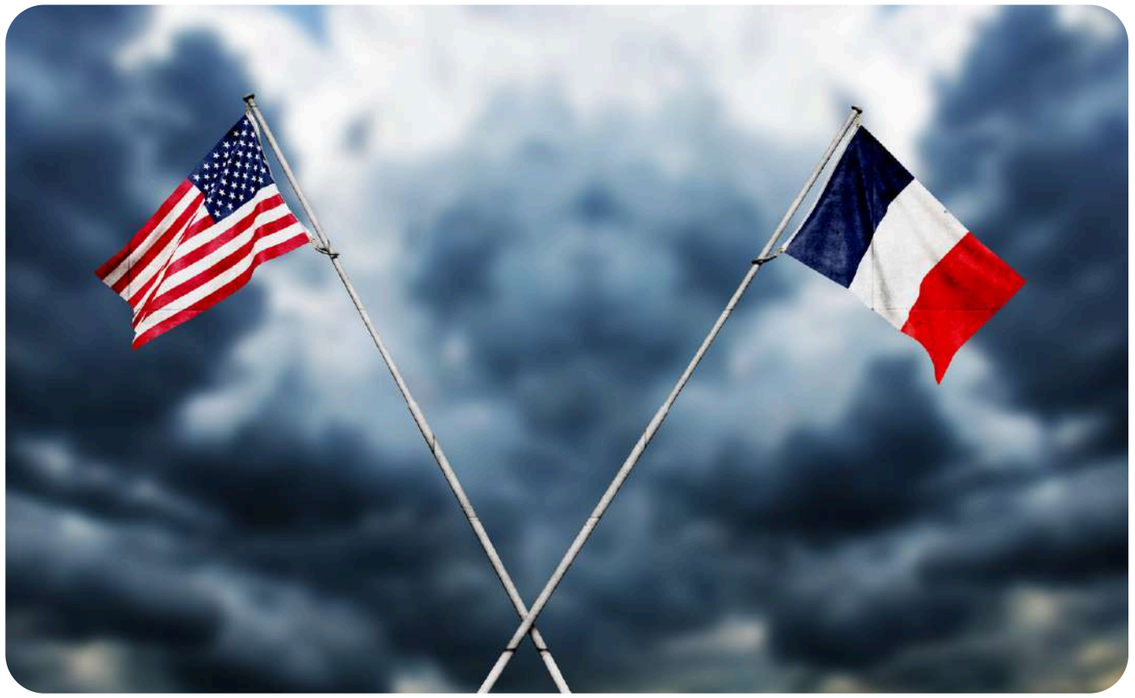
Năm 2025, kinh tế thế giới tiếp tục chịu tác động từ nhiều biến động kinh tế – chính trị, nổi bật là làn sóng căng thẳng thương mại mang tính chất "**chiến tranh thuế quan**" dưới chính sách bảo hộ của Tổng thống Donald Trump, góp phần làm gia tăng nguy cơ phân mảnh thương mại toàn cầu. Cùng với đó, **xung đột tại Nga – Ukraine và Trung Đông, cùng rủi ro khí hậu và thiên tai** làm gia tăng bất ổn trong chuỗi cung ứng, thương mại và dòng vốn quốc tế. Trong bối cảnh đó, tăng trưởng kinh tế thế giới có xu hướng chậm lại. Tuy nhiên, **sự bùng nổ của công nghệ, đặc biệt trong lĩnh vực số và trí tuệ nhân tạo (AI)**, đang tạo ra những động lực mới góp phần định hình lại cấu trúc kinh tế toàn cầu.

Mặc dù chịu nhiều áp lực vĩ mô, kinh tế toàn cầu vẫn duy trì khả năng chống chịu nhất định. Theo IMF, **tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2025 đạt khoảng 3,2%**. Tăng trưởng có sự phân hóa giữa các khu vực: nhóm nền kinh tế phát triển tăng khoảng 1,6%, trong khi châu Á – Thái Bình Dương tiếp tục là động lực tăng trưởng với mức khoảng 4,5%.

Tăng trưởng CPI

4,2% so với 2024

Lạm phát toàn cầu tiếp tục xu hướng giảm trong năm 2025 khi áp lực giá hàng hóa và chuỗi cung ứng dần hạ nhiệt. Theo IMF, lạm phát toàn cầu năm 2025 ở mức khoảng 4,2%, thấp hơn so với giai đoạn trước và tiến gần hơn tới mục tiêu kiểm soát lạm phát của nhiều nền kinh tế lớn. Xu hướng này phản ánh sự thắt chặt chính sách tiền tệ trong thời gian qua bắt đầu phát huy hiệu quả, dù áp lực giá vẫn còn hiện hữu tại một số quốc gia.



Tăng trưởng thương mại toàn cầu

7,0% YoY

Thương mại toàn cầu tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong năm 2025 bất chấp sự gia tăng của các rào cản thuế quan và căng thẳng thương mại. Theo UNCTAD, tổng kim ngạch thương mại toàn cầu lần đầu vượt 35.000 tỷ USD, tương đương mức tăng trưởng khoảng 7% so với năm 2024. Động lực chính đến từ sự mở rộng thương mại dịch vụ, xu hướng đa dạng hóa chuỗi cung ứng và nhu cầu gia tăng đối với các sản phẩm công nghệ, đặc biệt là các sản phẩm liên quan đến AI.

Bước sang năm **2026**, **căng thẳng Mỹ – Iran tại Trung Đông** trở thành biến số mới của kinh tế toàn cầu, làm gia tăng rủi ro gián đoạn nguồn cung năng lượng, biến động giá dầu và bất ổn tài chính. Đối với Việt Nam, bối cảnh này vừa mở ra cơ hội từ dịch chuyển chuỗi cung ứng, vừa tạo áp lực về chi phí năng lượng, tỷ giá và nhu cầu xuất khẩu. Năm 2026 vì vậy được dự báo là năm nhiều thách thức, đòi hỏi Việt Nam linh hoạt thích ứng và tiếp tục củng cố các động lực tăng trưởng trong nước.

Kinh tế Việt Nam tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ

Tăng trưởng Việt Nam

8,0% GDP

Lạm phát

3,3% CPI

FDI giải ngân

27,6 TỶ USD

Theo số liệu từ GSO, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trong năm 2025 với GDP tăng 8,02%, thuộc nhóm các nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất khu vực và thế giới. Quy mô nền kinh tế ước đạt khoảng 12.847,6 nghìn tỷ đồng (tương đương 514 tỷ USD), tăng khoảng 38 tỷ USD so với năm 2024; GDP bình quân đầu người đạt khoảng 5.026 USD.

Theo GSO, CPI bình quân năm 2025 tăng 3,31%, tiếp tục được kiểm soát tốt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động. Thị trường lao động duy trì ổn định với tỷ lệ thất nghiệp 2,22%, trong khi FDI giải ngân đạt 27,62 tỷ USD (+9% YoY), góp phần củng cố nền tảng vĩ mô và hỗ trợ tăng trưởng bền vững.

Năm 2025, trong bối cảnh dòng vốn toàn cầu suy giảm, Việt Nam vẫn duy trì sức hút mạnh mẽ đối với FDI với tổng vốn đăng ký khoảng 38,4 tỷ USD và vốn thực hiện đạt kỷ lục 27,6 tỷ USD (+9%), đồng thời niềm tin nhà đầu tư tiếp tục được củng cố khi Chỉ số môi trường kinh doanh (BCI) do EuroCham công bố đạt 80 điểm – mức cao nhất trong 7 năm.

Hoạt động công nghiệp sản xuất, chế biến, nước và điện

Tăng trưởng ngành chế biến chế tạo

10,5% IIP

Ngành chế biến, chế tạo tiếp tục là động lực tăng trưởng chủ lực của khu vực công nghiệp năm 2025, với mức tăng giá trị tăng thêm 9,97% – cao nhất giai đoạn 2019–2025, đóng góp 31,49% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tăng 9,2%, trong đó riêng ngành này tăng 10,5%, phản ánh đà phục hồi và mở rộng sản xuất rõ nét. Hoạt động tiêu thụ duy trì tích cực (tăng 9,9%), song tồn kho vẫn ở mức tương đối cao (bình quân 81,1%), cho thấy áp lực cân đối cung – cầu tại một số thời điểm. FDI tiếp tục tập trung vào lĩnh vực này với hơn 21 tỷ USD (54,7% tổng vốn đăng ký), cùng với lao động tăng 2,4%, qua đó củng cố vai trò trụ cột của khu vực sản xuất trong tăng trưởng kinh tế.

Đối với ngành cấp nước và xử lý chất thải, IIP tăng 7,8% so với năm 2024; trong đó thoát nước và xử lý nước thải tăng 10,7%, thu gom và xử lý rác thải tăng 11,5%, cho thấy hạ tầng môi trường tiếp tục được cải thiện. Tuy nhiên, hệ thống xử lý chưa đồng bộ, tỷ lệ đạt chuẩn còn hạn chế, đòi hỏi tiếp tục đầu tư, ứng dụng công nghệ và nâng cao hiệu quả vận hành để đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững trong thời gian tới.

80 - 83% FDI

Đầu tư vào các KCN

4 - 6% SO VỚI 2024

Giá thuê BĐS KCN tăng

Năm 2025, FDI vào các KCN tiếp tục đóng vai trò chủ đạo, với lĩnh vực chế biến, chế tạo chiếm gần 82,8% tổng vốn FDI thực hiện, phản ánh xu hướng mở rộng sản xuất và nhu cầu phát triển hạ tầng công nghiệp. Cả nước có 478 KCN được thành lập, trong đó 324 KCN đang hoạt động với tỷ lệ lấp đầy khoảng 78,8%.

Thị trường bất động sản KCN duy trì tăng trưởng tích cực tại cả hai miền, với tỷ lệ lấp đầy kho, xưởng xây sẵn đạt 75,4%–85,8% tại miền Bắc và gần 90% tại miền Nam. Giá thuê đất công nghiệp tiếp tục tăng, đạt khoảng 143 USD/m²/kỳ hạn thuê tại miền Bắc và 183 USD/m²/kỳ hạn thuê tại miền Nam (+4%–4,4% YoY), trong khi giá thuê nhà xưởng dao động 4,9–5,2 USD/m²/tháng (CBRE).

Việc các tập đoàn lớn như Qualcomm, NVIDIA, LEGO và SYRE mở rộng đầu tư và thiết lập chuỗi cung ứng tại Việt Nam tiếp tục củng cố vị thế của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Trong dài hạn, các lợi thế về chi phí, vị trí và FTA cùng với cải thiện hạ tầng và chính sách sẽ tiếp tục thu hút FDI, hỗ trợ tăng trưởng bền vững của thị trường KCN.

Công suất nguồn điện

87.600 MW

Phụ tải toàn quốc năm 2025

54.370 MW

Ngành năng lượng Việt Nam năm 2025 tiếp tục đối mặt với áp lực cung – cầu điện gia tăng trong bối cảnh nhu cầu tiêu thụ tăng mạnh, đồng thời ghi nhận những bước tiến trong vận hành hệ thống và mở rộng nguồn điện. Theo GSO, tổng sản lượng điện sản xuất toàn hệ thống ước đạt khoảng 329,3 tỷ kWh, tăng khoảng 6% so với năm 2024.

Về công suất nguồn, tổng công suất lắp đặt của hệ thống điện quốc gia đến cuối năm 2025 đạt khoảng 87.600 MW, tăng khoảng 6.400 MW so với năm trước, với cơ cấu tiếp tục duy trì tỷ trọng lớn từ nhiệt điện (32,1%), thủy điện (28,1%) và năng lượng tái tạo (27,9%). Công suất phụ tải đỉnh toàn hệ thống đạt khoảng 54.370 MW, tăng hơn 11% so với năm 2024, phản ánh áp lực đảm bảo cung ứng điện trong các giai đoạn cao điểm.

Triển vọng năm 2026

2026 - Mở đầu chu kỳ tăng trưởng cao

Mục tiêu tăng trưởng

10% GDP

Dự phóng lạm phát

4,1% CPI

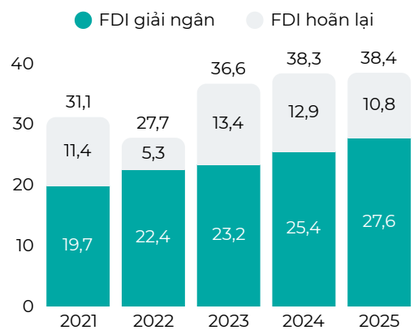
Theo Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 08/01/2026 của Chính phủ, Việt Nam đặt mục tiêu tăng trưởng GDP hai con số trong năm 2026, mở đầu cho giai đoạn phát triển mới 2026–2030. Năm 2026 có ý nghĩa bản lề khi vừa là năm đầu triển khai kế hoạch 5 năm mới, vừa diễn ra các sự kiện chính trị quan trọng như Đại hội XIV của Đảng và bầu cử Quốc hội khóa XVI, tạo nền tảng cho một chu kỳ tăng trưởng mang tính đột phá. GDP 2026 tăng trưởng cao dựa trên các cơ sở sau:

- Chính phủ tiếp tục hoàn thiện thể chế, cải thiện môi trường đầu tư và thúc đẩy khu vực tư nhân theo các định hướng tại Nghị quyết 68-NQ/TW, Nghị quyết 198/2025/QH15, đồng thời đẩy mạnh phân cấp gắn với kỷ luật hành chính. Song song đó, các chủ trương về khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và chuyển đổi số (Nghị quyết 57-NQ/TW (2024)) được triển khai mạnh mẽ, thu hút đầu tư vào các lĩnh vực công nghệ cao như bán dẫn, AI và điện toán đám mây, tạo động lực tăng trưởng mới.
- Đầu tư công năm 2026 dự kiến tăng khoảng 9%, tập trung vào các dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc Bắc – Nam, sân bay Long Thành và hệ thống cảng biển, năng lượng, góp phần nâng cao năng lực logistics và liên kết vùng. Nợ công duy trì ở mức 36%–37% GDP, thấp hơn trần quy định, tạo dư địa cho chính sách tài khóa hỗ trợ tăng trưởng.
- Triển vọng xuất nhập khẩu tiếp tục tích cực nhờ lợi thế thuế quan, mạng lưới FTA và vị thế của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu.
- Tiêu dùng nội địa được kỳ vọng duy trì đà phục hồi nhờ thu nhập cải thiện và sự tăng trưởng của khu vực dịch vụ, đặc biệt là du lịch.

Việt Nam củng cố vị thế trung tâm thu hút FDI trong khu vực

4,3% 2021 - 2025

CAGR FDI đăng ký



Dòng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam trong năm 2025 ghi nhận kết quả tích cực, với vốn FDI thực hiện đạt mức cao nhất trong 5 năm qua. Tổng vốn đăng ký vượt 38 tỷ USD, trong khi vốn giải ngân đạt 27,6 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ và là mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025.

Bước sang năm 2026, theo dự báo của các chuyên gia, FDI giải ngân có thể tăng khoảng 7%, tiếp tục đóng vai trò quan trọng đối với tăng trưởng xuất khẩu của Việt Nam. Lợi thế cạnh tranh của Việt Nam đến từ vị trí địa lý thuận lợi, mạng lưới FTA rộng khắp, chi phí lao động cạnh tranh, cùng với việc nâng cấp quan hệ đối ngoại trong thời gian qua. Trong bối cảnh mức thuế đối ứng của Mỹ khoảng 20% vẫn ở mức cạnh tranh so với các quốc gia trong khu vực, Việt Nam tiếp tục duy trì sức hút đối với các dòng vốn sản xuất hướng đến xuất khẩu. Ngoài ra, việc Việt Nam được xếp hạng cao trong Chỉ số Tiềm năng Xuất khẩu toàn cầu, cùng với xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng theo chiến lược "China+1", tiếp tục củng cố vị thế của Việt Nam như một trung tâm sản xuất và xuất khẩu trong khu vực. Những yếu tố này, kết hợp với nền tảng hạ tầng ngày càng hoàn thiện, được kỳ vọng sẽ thúc đẩy thu hút dòng vốn FDI chất lượng cao trong giai đoạn tới.

Ngành điện duy trì vai trò nền tảng cho tăng trưởng kinh tế

Ngành điện tiếp tục giữ vai trò then chốt trong năm 2026 khi nhu cầu điện tăng mạnh, gắn với mục tiêu tăng trưởng GDP từ 10% trở lên. Sản lượng điện thương phẩm dự kiến duy trì mức tăng khoảng 7–8%, phản ánh xu hướng phục hồi của sản xuất công nghiệp và mở rộng các hoạt động kinh tế. Áp lực cung ứng điện tiếp tục gia tăng trong ngắn và trung hạn, đặc biệt tại các khu vực kinh tế trọng điểm, đòi hỏi đẩy nhanh tiến độ đầu tư nguồn điện và hạ tầng truyền tải. Trong bối cảnh đó, việc bảo đảm cân đối cung – cầu điện năng trở thành yếu tố quan trọng nhằm duy trì ổn định sản xuất và thu hút dòng vốn đầu tư, đặc biệt là các dự án FDI quy mô lớn.

Song song đó, khung chính sách ngành điện đang từng bước được hoàn thiện nhằm thúc đẩy phát triển bền vững và đảm bảo an ninh năng lượng. Việc triển khai Nghị quyết 70 về an ninh năng lượng cùng các điều chỉnh trong Quy hoạch điện VIII được kỳ vọng sẽ tạo động lực thúc đẩy phát triển công suất nguồn, hướng tới mục tiêu khoảng 210.000 MW vào năm 2030. Cơ cấu nguồn điện tiếp tục chuyển dịch theo hướng đa dạng hơn với sự gia tăng vai trò của điện khí LNG và năng lượng tái tạo, trong khi nhu cầu đầu tư vào lưới điện và hạ tầng truyền tải duy trì ở mức cao. Đây là nền tảng quan trọng để nâng cao khả năng đáp ứng nhu cầu điện trong dài hạn, đồng thời hỗ trợ quá trình chuyển đổi năng lượng và nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế.

HIỆU QUẢ VỀ HOẠT ĐỘNG VẬN HÀNH VÀ TÀI CHÍNH CỦA IDICO NĂM 2025

Tổng quan

Kết quả kinh doanh Công ty mẹ & Hợp nhất

Năm 2025 tiếp tục là một năm đầy thách thức khi nền kinh tế thế giới phải đối mặt với nhiều biến động phức tạp, đặc biệt là "cú sốc" về thuế quan thương mại cùng căng thẳng địa chính trị gia tăng, tạo ra nhiều bất định cho thương mại toàn cầu và dòng vốn đầu tư quốc tế..

Mặc dù vậy, nền kinh tế Việt Nam vẫn duy trì đà tăng trưởng tích cực với tốc độ tăng trưởng GDP đạt mức 8,02%, mức cao nhất trong nhiều năm, nhờ hàng loạt giải pháp thúc đẩy tăng trưởng kinh tế của Chính phủ. Giá trị FDI thực hiện đạt mức kỷ lục trong vòng 5 năm gần đây bất chấp các biến động thuế quan, tiếp tục khẳng định vị thế vững chắc của Việt Nam, là điểm sáng thu hút dòng vốn FDI trong khu vực. Bên cạnh đó, chỉ số lạm phát được kiểm soát ổn định, tạo dư địa cho chính sách tài khóa mở rộng và chính sách tiền tệ linh hoạt nhằm hỗ trợ tăng trưởng kinh tế trong thời gian tới.

	Công ty mẹ			Hợp nhất		
HẠNG MỤC	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Hoàn thành	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Hoàn thành
Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)						
Tổng Doanh thu	**3.209**	**3.072**	**96%**	**8.918**	**9.008**	**101%**
Doanh thu hạ tầng KCN	2.612	2.208	85%	3.779	3.444	91%
Doanh thu kinh doanh điện	244	345	141%	3.588	3.862	108%
Các hoạt động kinh doanh khác	7	11	157%	1.295	1.282	99%
Doanh thu tài chính	346	470	136%	211	322	153%
Lãi từ công ty liên kết	-	-	-	-	0.06	-
Thu nhập khác	-	38		45	98	218%
Lợi nhuận trước thuế	**1.776**	**1.866**	**105%**	**2.596**	**2.918**	**112%**
Chỉ tiêu tài chính						
EPS (đồng/cổ phiếu)	3.894	4.171		4.624	5.090	
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS)	52%	62%		24%	27%	
Tỷ suất hoàn vốn trên vốn chủ (ROAE)	29%	31%		27%	30%	

Thị trường bất động sản công nghiệp Việt Nam ghi nhận sự gia tăng mạnh mẽ về nguồn cung tại cả phía Bắc và phía Nam, đồng thời chuyển dịch rõ nét từ mô hình cung cấp quỹ đất cho thuê thuần túy sang phát triển hệ sinh thái công nghiệp toàn diện và linh hoạt. Xu hướng này được dẫn dắt bởi sự phát triển của mô hình nhà kho và xưởng xây sẵn trong thời gian gần đây, nhằm đáp ứng nhu cầu gia nhập thị trường nhanh chóng của các nhà đầu tư, đồng thời tạo điều kiện cho quá trình thăm dò thị trường, kiểm chứng nhu cầu và giảm thiểu rủi ro trước khi đưa ra quyết định mở rộng đầu tư hoặc phát triển sản xuất quy mô lớn.

Trước bối cảnh thị trường nhiều biến động, Hội đồng Quản trị và Ban điều hành Tổng Công ty IDICO đã chủ động triển khai kết hợp nhiều giải pháp điều hành linh hoạt, xây dựng phương án ứng phó cho các kịch bản rủi ro và giám sát chặt chẽ hiệu quả hoạt động của từng mảng kinh doanh. Nhờ đó, IDICO không chỉ hoàn thành mà còn vượt 12% kế hoạch lợi nhuận trước thuế hợp nhất, tiếp tục khẳng định năng lực quản trị, nền tảng nội lực vững chắc và tầm nhìn phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ hàng đầu tại Việt Nam.

- Lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp tiếp tục giữ vai trò trụ cột, với tỷ trọng đóng góp chiếm khoảng 60% cơ cấu lợi nhuận, trong đó nguồn đóng góp chính đến từ Công ty mẹ và IDICO-QUEVO, cùng một phần từ hoạt động kinh doanh nhà kho, nhà xưởng xây sẵn với tỷ lệ lấp đầy ở mức cao.

- Lĩnh vực sản xuất, kinh doanh điện vươn lên trở thành mảng có đóng góp lớn nhất trong cơ cấu doanh thu. Hoạt động truyền tải điện do UDICO quản lý tiếp tục đạt mức biên lợi nhuận ổn định nhờ việc triển khai hiệu quả các giải pháp quản lý vận hành. Hoạt động sản xuất điện từ thủy điện tại IDICO-SHP và Đăk Mi 3 nhờ điều kiện thủy văn thuận lợi cũng đã đạt kết quả kinh doanh tích cực.

- Lĩnh vực dịch vụ khu công nghiệp duy trì đà tăng trưởng theo tốc độ lấp đầy của các khu công nghiệp, với doanh thu tăng 12% và lợi nhuận gộp tăng 32% so với năm 2024, qua đó khẳng định vai trò cốt lõi của lĩnh vực này trong bốn trụ cột cấu thành hệ sinh thái công nghiệp IDICO, hướng tới mục tiêu phát triển ổn định và bền vững.

- Lĩnh vực Nhà ở và Đô thị cũng đạt kết quả kinh doanh khả quan trong năm 2025 với đóng góp chính đến từ IDICO-CONAC và IDICO-LINCO. Các lĩnh vực kinh doanh khác như thu phí giao thông, xây lắp, kinh doanh vật liệu xây dựng ghi nhận nhiều kết quả rất tích cực.

- Ngoài ra, hoạt động tài chính của IDICO tiếp tục mang lại hiệu quả trong năm 2025 thông qua hàng loạt các giải pháp tối ưu hiệu quả nguồn vốn và dòng tiền trên toàn hệ thống.

Hiệu quả Vận hành các lĩnh vực

Bất động sản công nghiệp

76 ha

Cho thuê mới

62% kế hoạch

Tiếp tục là mảng có đóng góp lớn nhất đến lợi nhuận hợp nhất trong bối cảnh thị trường chịu nhiều tác động đáng kể từ sự kiện thuế quan

Trước những thách thức từ thị trường trong năm 2025, Tổng Công ty IDICO vẫn khẳng định vị thế là một trong những đơn vị phát triển hạ tầng Khu công nghiệp hàng đầu khi thu hút thành công 76ha đất công nghiệp (Công ty mẹ: 57ha, chiếm 75%, Công ty con: 19ha, chiếm 25%). Thành quả này đến từ lợi thế có quỹ đất dồi dào tại các vị trí chiến lược, đáp ứng tốt nhu cầu sản xuất và logistics khắt khe của nhà đầu tư.

Cơ cấu cho thuê phản ánh rõ nét lợi thế định vị đa vùng:

- Điểm tựa KCN IDICO Quế Võ 2: Tiếp tục khẳng định vai trò trụ cột trong kết quả kinh doanh hợp nhất với 16 ha diện tích cho thuê mới.
- Động lực tăng trưởng KCN IDICO Hựu Thạnh và IDICO Cầu Nghìn: Đóng góp 41,04 ha (chiếm hơn 54,11% Tổng diện tích). Nếu Hựu Thạnh thu hút nhà đầu tư nhờ quỹ đất liền thửa lớn giáp ranh TP.HCM là cửa ngõ kết nối ĐBSCL, thì Cầu Nghìn lại trở thành điểm đến ưu tiên nhờ lợi thế kết nối trực tiếp thuận lợi với các khu vực công nghiệp, cảng biển trọng điểm tại Hải Phòng và giá cho thuê cạnh tranh.
- Nhóm KCN IDICO Phú Mỹ II, Phú Mỹ II Mở rộng và Mỹ Xuân B1: Tận dụng triệt để lợi thế gần cảng Cái Mép - Thị Vải để duy trì sức hút đặc biệt với các ngành công nghiệp nặng (phân bón, hóa chất, vật liệu xây dựng), tối ưu hóa giá trị ngay cả khi quỹ đất dần hạn hẹp.

Kết thúc năm 2025, mảng Hạ tầng Khu công nghiệp tiếp tục giữ vị trí dẫn đầu với tỷ trọng 60% trong cơ cấu lợi nhuận gộp và là mảng đóng góp lớn thứ hai về doanh thu (33%) chỉ sau mảng Năng lượng. Bên cạnh đó, IDICO đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng giai đoạn 1 đối với KCN IDICO Tân Phước 1 (360 ha) thuộc xã Tân Phước 3, tỉnh Đồng Tháp và KCN sinh thái IDICO Vinh Quang (164 ha) tại xã Vĩnh Bảo và Vĩnh Hải, thành phố Hải Phòng, là các dự án mới được phê duyệt chủ trương đầu tư. Đồng thời, Tổng Công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp hiện hữu nhằm gia tăng quỹ đất, sẵn sàng đón đầu làn sóng đầu tư trong và ngoài nước trong thời gian tới.

Nhà kho, nhà xưởng xây sẵn

Bên cạnh các hoạt động cốt lõi trong lĩnh vực Bất động sản công nghiệp, các mảng kinh doanh khác tiếp tục có những đóng góp quan trọng vào kết quả hoạt động chung của IDICO, tạo sự đa dạng trong nguồn thu và hoàn thiện chuỗi giá trị toàn hệ thống.

Diện tích đã cho thuê

70.213 m²

Năm 2025 ghi nhận bước tiến quan trọng khi tổng diện tích nhà xưởng đạt 70.213 m² và đã lấp đầy 100% ngay sau khi hoàn thành, dự kiến tiếp tục tăng mạnh trong các năm tiếp theo nhằm đáp ứng nhu cầu gia nhập thị trường nhanh chóng của nhiều nhà đầu tư, tối ưu hiệu quả khai thác quỹ đất, từng bước định hình động lực tăng trưởng mới bên cạnh các trụ cột kinh doanh hiện hữu.

Sản xuất phân phối điện

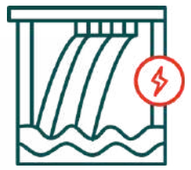
Lĩnh vực năng lượng tiếp tục là động lực tăng trưởng chính về doanh thu và là nguồn đóng góp lợi nhuận bền vững của toàn hệ thống. Trong đó IDICO tập trung khai thác 3 mảng chính:

Sản lượng điện đã phân phối

1.679 triệu KWh

Phân phối điện

Với tổng công suất 481 MVA của các trạm biếp áp tại Tuy Hạ, Nhơn Trạch V và KCN Hựu Thạnh, phân phối điện trong năm 2025 đạt 1.679tr Kwh, tăng 5% so với cùng kỳ 2024 và vượt 1% so với kế hoạch, tiếp tục có đóng góp trọng yếu đến doanh thu hợp nhất với tỷ trọng 39% tương ứng với 3.308 tỷ đồng. Biên lợi nhuận gộp mảng truyền tải điện có sự cải thiện đáng kể, tăng thêm ~1% so với 2024, phản ánh hiệu quả triển khai các giải pháp quản lý vận hành. Đây là mảng có tiềm năng tăng trưởng rất lớn theo tỷ lệ lấp đầy của các KCN, dự kiến sẽ trở thành trụ cột doanh thu chính của hệ sinh thái trong dài hạn.



Sản lượng điện năng từ thủy điện

550 triệu KWh

Sản xuất điện - Thủy điện

Với tổng công suất 114 MW của hai nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng (51 MW) và Đăk Mi 3 (63 MW), Thủy điện tiếp tục là mảng có đóng góp lớn nhất trong cơ cấu lợi nhuận của mảng Năng lượng nhờ biên lợi nhuận gộp cao và được cải thiện đáng kể so với năm 2024 nhờ tăng cường quản trị chi phí và điều kiện thủy văn thuận lợi. Đây cũng là mảng có đóng góp rất quan trọng đến nguồn thu hàng năm ổn định của Tổng Công ty.

Công suất điện mặt trời mái nhà đã lắp đặt

13,2 MWp

Điện mặt trời mái nhà

Nắm bắt xu hướng và tiềm năng của ngành năng lượng tái tạo trong thời gian tới, CTCP IDERGY được thành lập vào tháng 09/2022 với mục tiêu chuyên phát triển các hệ thống điện mặt trời mái nhà trong KCN của IDICO. Với lợi thế về hạ tầng cũng như kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực điện từ các đơn vị trong hệ sinh thái IDICO, IDERGY đã nhanh chóng có được các dự án đầu tiên với tổng công suất 13 Mwp và dự kiến tiếp tục được mở rộng trong các năm tiếp theo.

Nhà ở và Đô thị

Quỹ đất đang triển khai

95,5 ha

Tiếp tục có những đóng góp tích cực và là nền tảng cho các bước đột phá trong thời gian tới

Năm 2025, mảng Nhà ở và Đô thị mang về khoảng 360 tỷ đồng doanh thu, chủ yếu đến từ dự án Trung tâm Phường 6 Mở rộng của IDICO-LINCO và dự án Bắc Châu Giang của IDICO-CONAC. Đây là năm bản lề để tập trung tháo gỡ vướng mắc pháp lý, tạo đà cho giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ sắp tới khi hàng loạt dự án tại IDICO-LINCO, IDICO-CONAC và IDICO-URBIZ đồng loạt được triển khai.

STT	Dự án đang triển khai	Vị trí	Tình hình triển khai
	Nhà ở xã hội		
1	Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch (số 1)	Đồng Nai	• Đang nộp hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch 1:500 • Nộp hồ sơ điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư
2	Nhà ở công nhân tại KCN Nhơn Trạch (số 2)	Đồng Nai	
3	Khu dân cư Hựu Thạnh và nhà ở công nhân (In Home)	Tây Ninh	• Đang xây dựng hạ tầng • Điều chỉnh Quy hoạch 1:500 • Xác định nghĩa vụ tài chính đợt 2
4	Khu tái định cư Nhơn Trạch 1 và chung cư Hiệp Phước	Đồng Nai	• Gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư
5	Nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1	TP.HCM	• Báo cáo nghiên cứu khả khi • Triển khai thủ tục thu hồi đất • Thiết kế thi công
	Các dự án thương mại khác		
6	Khu chung cư phức hợp QL1K	Đồng Nai	• Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư
7	Dự án An Hòa	Đồng Nai	• Điều chỉnh Quy hoạch 1:500
8	Trụ sở IDICO-INCO10	Cần Thơ	• Đã nghiệm thu và đưa vào sử dụng
9	Dự án KDC Bắc Châu Giang	Ninh Bình	• Triển khai thi công xây dựng khu biệt thự • Phương án kiến trúc cho hạng mục chung cư
10	KDC trung tâm Phường 6 mở rộng	Tây Ninh	• Đã bàn giao và AEON đã hoàn thành đi vào hoạt động • Thủ tục gia hạn thời hạn sử dụng đất cho AEON

Dịch vụ KCN

Doanh thu từ dịch vụ KCN

534 Tỷ đồng

Duy trì tốc độ tăng trưởng bền vững và góp phần gia tăng giá trị thương hiệu của IDICO nhờ vào gia tăng giá trị dịch vụ trong Khu công nghiệp, khẳng định vai trò trụ cột dài hạn trong hệ sinh thái IDICO.

Năm 2025, Dịch vụ KCN tiếp tục là mảng có tăng trưởng tích cực với mức tăng 12% về doanh thu và 32% về lợi nhuận gộp so với năm 2024, hiện có đóng góp lớn thứ ba đến lợi nhuận hợp nhất sau Hạ tầng KCN và Năng lượng.

IDICO hiện kinh doanh nước sạch tại 9 dự án với tổng sản lượng nước cấp đạt 22,6 triệu m3, tăng 4% so với năm 2024, kỳ vọng còn nhiều dư địa tăng trưởng đến từ việc mở rộng mô hình sản xuất nước sạch cho các KCN mới.

Doanh thu từ cung cấp nước sạch

277 Tỷ đồng

Thu phí quản lý KCN

Doanh thu từ phí quản lý KCN

146 Tỷ đồng

Với tổng diện tích đã lấy đầy hơn 1.800ha, phí dịch vụ KCN đóng góp khoảng 146 tỷ đồng trong năm 2025 và dự kiến sẽ duy trì đà tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy tăng và mức phí dịch vụ điều chỉnh tăng 3 - 5% mỗi năm, đi cùng với việc không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ khu công nghiệp.

Xử lý nước thải

Thể tích xử lý nước thải

12 triệu m^3

Hệ thống xử lý nước thải tập trung tại các KCN của IDICO với đóng góp chủ yếu đến từ KCN Nhơn Trạch V với tổng sản lượng nước thải xử lý và trung chuyển trong năm 2025 đạt 12 triệu m^3, tăng 3% so với năm 2024.

Dự kiến doanh thu sẽ tiếp tục tăng với đóng góp mới từ KCN Hựu Thạnh, Cầu Nghìn và Phú Mỹ 2 từ năm 2026.

Các mảng kinh doanh khác

Doanh thu từ BOT

480 Tỷ đồng

Duy trì mức đóng góp ổn định với khoảng 480 tỷ đồng doanh thu và hơn 211 tỷ đồng lợi nhuận gộp trong năm 2025. IDICO tiếp tục tập trung kiện toàn bộ máy thu phí theo hướng tinh gọn, hiệu quả và chuyên nghiệp, đảm bảo vận hành ổn định, không làm gián đoạn công tác thu phí nhằm nâng cao hiệu suất khai thác hệ thống hạ tầng giao thông.

Đánh giá kết quả kinh doanh 2025

Tổng quan báo cáo kết quả kinh doanh và bảng cân đối kế toán

HẠNG MỤC	2025 (tỷ VND)	2024 (tỷ VND)	% thay đổi
Tài sản ngắn hạn	9.857	7.422	33%
Tài sản dài hạn	13.345	11.378	17%
Tổng Tài sản	**23.201**	**18.800**	**23%**
Tổng Nợ phải trả	14.938	11.593	29%
Trong đó: Các khoản vay (ngắn và dài hạn)	5.877	3.136	87%
Vốn chủ sở hữu	**8.263**	**7.208**	**15%**
Tổng Doanh thu (*)	**9.008**	**9.048**	**0%**
Doanh thu thuần bán hàng, dịch vụ	8.588	8.846	-3%
Giá vốn hàng bán	5.528	5.509	0%
Lợi nhuận vận hành	2.840	2.973	-4%
Lợi nhuận khác	78	20	288%
Lợi nhuận trước thuế	**2.918**	**2.993**	**-3%**
Lợi nhuận sau thuế	**2.354**	**2.392**	**-2%**

Phân tích báo cáo kết quả kinh doanh

HẠNG MỤC	2025		2024	
	Giá trị (tỷ VNĐ)	% tổng doanh thu	Giá trị (tỷ VNĐ)	% tổng doanh thu
Tổng Doanh thu	**9.008**	**100%**	**9.048**	**100%**
Doanh thu hạ tầng KCN	2.910	32%	3.516	39%
Doanh thu kinh doanh điện	3.862	43%	3.373	37%
Doanh thu kinh doanh bất động sản	356	4%	532	6%
Doanh thu thu phí đường bộ	480	5%	464	5%
Doanh thu dịch vụ KCN	534	6%	472	5%
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	446	5%	490	5%
Doanh thu tài chính	322	4%	168	2%
Doanh thu khác	98	1%	32	0%

Tổng doanh thu (bao gồm cả doanh thu từ hoạt động tài chính và doanh thu khác) đạt 9.008 tỷ đồng, tương đương tổng doanh thu đã đạt được trong năm 2024. Tuy nhiên, cơ cấu doanh thu đóng góp có sự thay đổi đáng kể.

Doanh thu sản xuất kinh doanh đạt 8.588 tỷ đồng, đạt 97% so với năm 2024 chủ yếu do sự sụt giảm của mảng Hạ tầng khu công nghiệp, ảnh hưởng bởi chính sách thuế quan và các xung đột địa chính trị dẫn đến nhà đầu tư có xu hướng trì hoãn quyết định đầu tư cho đến khi thị trường ổn định hơn. Bù lại, phần lớn các mảng khác bao gồm Năng lượng, Nhà ở và Đô thị, Dịch vụ Khu công nghiệp và BOT đều ghi nhận mức tăng trưởng tích cực so với năm 2024.

Doanh thu tài chính đạt 322 tỷ đồng, tăng gấp 3 lần so với năm trước (+192%), khẳng định hiệu quả của công tác nguồn vốn trên toàn hệ thống giúp tối ưu lãi suất tiền gửi.

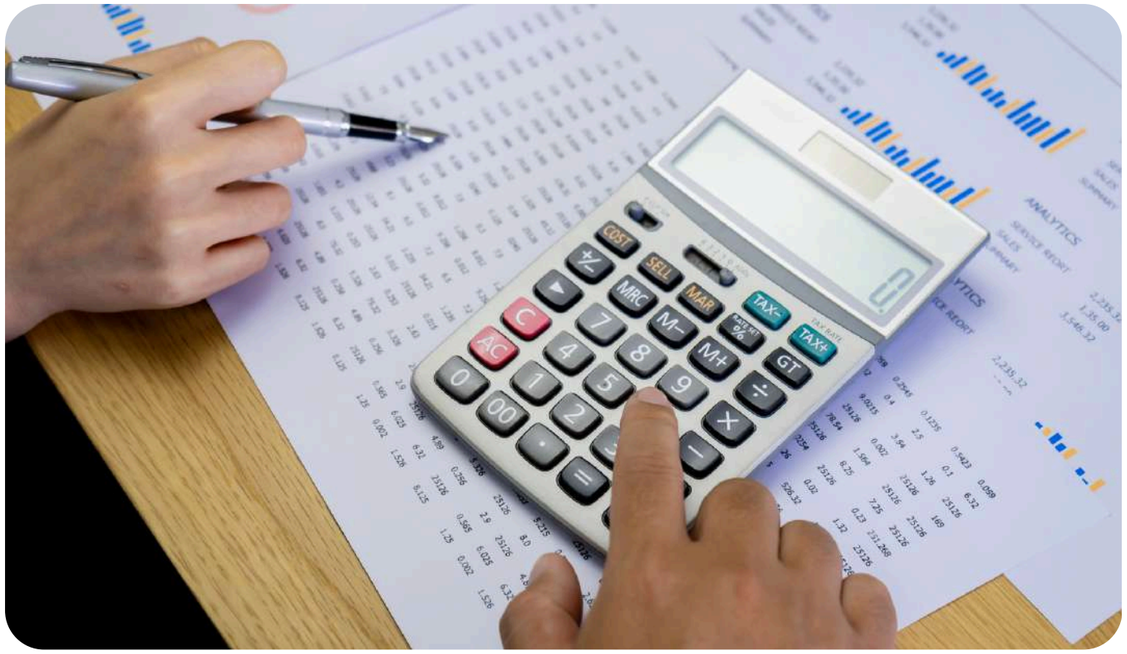
Thu nhập khác: đạt gần 100 tỷ đồng, tăng 306% so với năm 2024 chủ yếu đến từ nguồn thu khác của dự án Cầu Tân Kỳ Tân Quý và dự án An Phú.

Phân tích bảng cân đối kế toán

Tại ngày 31/12/2025, tổng tài sản của IDICO đạt 23.201 tỷ đồng, tăng 4.400 tỷ đồng (+23%) so với cuối năm 2024 – phản ánh quy mô doanh nghiệp đang được mở rộng mạnh mẽ để đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới.

Về cơ cấu tài sản, tài sản ngắn hạn đạt 9.900 tỷ đồng (chiếm 42% tổng tài sản), tăng 2.400 tỷ (+33%). Mức tăng này chủ yếu đến từ quỹ tiền mặt và các khoản tương đương tiền tích lũy qua nhiều năm kinh doanh hiệu quả, thể hiện năng lực tài chính dồi dào và khả năng chủ động nguồn vốn của Tổng Công ty. Trong khi đó, tài sản dài hạn tăng 1.967 tỷ (+17%), phản ánh rõ chiến lược đầu tư dài hạn khi chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng thêm khoảng 2.100 tỷ đồng – tập trung vào công tác giải phóng mặt bằng, san nền và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp, tạo nền tảng cho nguồn thu trong những năm tới.

Về nguồn vốn, tổng nợ phải trả tăng 3.300 tỷ đồng (+29%), trong đó nợ vay tăng khoảng 2.700 tỷ đồng nhằm tài trợ cho các dự án đang triển khai, đồng thời chuẩn bị nguồn lực tài chính cho các dự án trọng điểm sắp khởi động. Vốn chủ sở hữu tăng 1.056 tỷ đồng, trong đó một phần đến từ việc tăng vốn điều lệ thông qua chia cổ tức bằng cổ phiếu cho kết quả năm 2024, phần còn lại được bổ sung từ lợi nhuận giữ lại trong năm 2025.



Các tỷ lệ tài chính quan trọng

CHỈ BÁO	2025	2024
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,75	1,64
Hệ số thanh toán nhanh	1,52	1,33
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,64	0,62
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,81	1,61
Hệ số Nợ vay ngắn hạn và dài hạn/Tổng tài sản	0,25	0,17
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)		
Vòng quay hàng tồn kho	4,10	4,08
Vòng quay tổng tài sản	0,41	0,48
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	27,41%	27,10%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	30,43%	35,70%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	11,21%	13,10%
Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	33,07%	33,60%

Trong năm tài chính 2025, hệ số thanh toán ngắn hạn đạt 1,75, tăng 7% so với năm 2024. Hệ số nợ trên tổng tài sản tăng nhẹ ở mức 0,64 so với mức 0,62 của năm 2024. Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu tăng từ 1,61 lên 1,81 do tăng dư nợ vay để tài trợ các dự án KCN mới.

Tương tự, hệ số nợ vay ngắn hạn và dài hạn trên tổng tài sản tăng từ mức 0,17 lên 0,25 trong năm 2025.

Về khả năng sinh lời, tỷ suất lợi nhuận vận hành và sau thuế trên doanh thu lần lượt là 33,1% và 27,4%, duy trì ổn định so với năm 2024. ROE đạt 30,4%, ROA đạt 11,2%, giảm so với năm 2024 nhưng chủ yếu phản ánh việc gia tăng quy mô vốn và tài sản trong kỳ, trong khi hiệu quả khai thác chưa kịp cải thiện tương ứng. Các mức sinh lời hiện tại vẫn đang ở mức cao so với mặt bằng chung ngành, cho thấy nền tảng tài chính của Tổng Công ty vẫn vững chắc.

Cải tiến về Cơ cấu tổ chức, công tác quản lý và chính sách quản trị

Kiện toàn cơ cấu tổ chức và nâng cao hiệu quả quản trị

Trong năm 2025, hệ thống tổ chức và quản trị của Tổng Công ty tiếp tục được rà soát và kiện toàn nhằm đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn mới. Các chức năng chuyên môn được mở rộng và hoàn thiện, đặc biệt ở các lĩnh vực như nghiên cứu thị trường, phát triển thương hiệu và quản trị chiến lược, góp phần nâng cao hiệu quả điều hành và triển khai các mục tiêu kinh doanh của Tổng Công ty.

Song song đó, IDICO tiếp tục rà soát và điều chỉnh cơ cấu tổ chức tại các Công ty con theo hướng tinh gọn, nâng cao tính chuyên môn hóa và tăng cường sự liên kết trong toàn hệ thống. Các chính sách quản trị nội bộ được cập nhật phù hợp với định hướng phát triển và yêu cầu quản trị hiện đại, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động của toàn Tổng Công ty.

Phát triển nguồn nhân lực và nâng cao năng lực quản lý

Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực luôn là mục tiêu trọng tâm trong chiến lược phát triển tổ chức của IDICO. Trong năm 2025, Tổng Công ty đã triển khai nhiều chương trình đào tạo và phát triển năng lực dành cho đội ngũ quản lý và nhân sự chuyên môn thông qua sự hợp tác với các tổ chức đào tạo uy tín như VIOD, PACE và các đơn vị đào tạo chuyên ngành khác.

Bên cạnh đó, hệ thống tiêu chuẩn năng lực theo từng vị trí công việc tiếp tục được hoàn thiện, tạo nền tảng cho việc phát triển đội ngũ nhân sự một cách đồng bộ, có hệ thống và mang tính kế thừa. Các chương trình phát triển lãnh đạo và xây dựng văn hóa doanh nghiệp cũng được triển khai nhằm nâng cao năng lực quản trị và củng cố các giá trị cốt lõi của Tổng Công ty trong bối cảnh môi trường kinh doanh ngày càng biến động.

Hệ thống quản lý hiệu suất và đánh giá kết quả công việc

Nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và thúc đẩy hiệu suất làm việc trong toàn hệ thống, IDICO tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản lý hiệu suất theo phương pháp liên kết mục tiêu từ cấp Tổng Công ty đến từng đơn vị và cá nhân. Hệ thống mục tiêu được thiết lập theo nguyên tắc phân bổ từ mục tiêu chiến lược của Tổng Công ty xuống mục tiêu của các phòng ban và mục tiêu công việc của từng cá nhân. Trên cơ sở đó, kết quả thực hiện công việc được theo dõi và đánh giá định kỳ theo quý nhằm ghi nhận mức độ hoàn thành nhiệm vụ, kịp thời điều chỉnh kế hoạch và nâng cao hiệu quả thực thi.

Kết quả đánh giá hiệu suất được tổng hợp và sử dụng làm cơ sở cho việc đánh giá mức độ hoàn thành nhiệm vụ của người lao động, đồng thời là căn cứ quan trọng trong công tác khen thưởng, đãi ngộ, phát triển nghề nghiệp và quy hoạch nguồn nhân lực của Tổng Công ty.

Công nghệ thông tin và chuyển đổi số trong quản trị và vận hành

Song song với việc nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, IDICO tiếp tục đẩy mạnh đầu tư và nâng cấp hạ tầng công nghệ thông tin nhằm hỗ trợ hiệu quả hoạt động quản trị và vận hành. Hệ thống công nghệ thông tin được nâng cấp theo hướng tích hợp và số hóa quy trình làm việc, góp phần nâng cao tốc độ xử lý công việc, tăng cường khả năng quản lý dữ liệu và hỗ trợ hiệu quả công tác điều hành của Tổng Công ty. Tỷ lệ tương tác và số hóa quy trình nội bộ tiếp tục gia tăng, trong đó các tài liệu và dữ liệu được quản lý tập trung trên nền tảng lưu trữ chung của toàn hệ thống.

Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng triển khai các chương trình đào tạo nhận thức và ứng dụng trí tuệ nhân tạo (AI) trong công việc, khuyến khích nhân sự sử dụng các công cụ hỗ trợ như Copilot, ChatGPT, Wichart,... nhằm nâng cao hiệu quả phân tích dữ liệu, xây dựng tài liệu, tìm kiếm thông tin và cải thiện năng suất làm việc.

Những cải tiến trong cơ cấu tổ chức, hệ thống quản trị nhân sự và ứng dụng công nghệ đã góp phần nâng cao chất lượng quản trị của IDICO. Qua đó, Tổng Công ty từng bước củng cố nền tảng quản trị hiện đại, tăng cường hiệu quả điều hành và khả năng thích ứng trước những biến động của thị trường, tạo tiền đề cho các mục tiêu tăng trưởng và phát triển bền vững trong giai đoạn tới.

Công tác quản lý tài chính

Kiên định mục tiêu phát triển bền vững, IDICO luôn chú trọng việc thực hiện các chính sách tài chính hiệu quả – chủ động – linh hoạt nhằm tạo lập nền tảng tài chính vững chắc cho tổng thể hệ sinh thái IDICO với mạng lưới các Đơn vị thành viên hoạt động trong nhiều lĩnh vực:

Đảm bảo nguồn lực tài chính cho các mục tiêu tăng trưởng

Tổng Công ty IDICO luôn chủ động thiết lập và duy trì mối quan hệ hợp tác chiến lược với mạng lưới các định chế tài chính uy tín trong và ngoài nước, qua đó đảm bảo nguồn vốn với chi phí vốn cạnh tranh, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho các dự án đang triển khai cũng như danh mục dự án trong kế hoạch đầu tư trung và dài hạn. Đồng thời, IDICO tiếp tục ưu tiên nghiên cứu và áp dụng các công cụ tài chính xanh, khẳng định cam kết phát triển bền vững và không ngừng nâng cao vị thế của IDICO trên thị trường vốn.

Quản trị tài chính tập trung trên nền tảng số

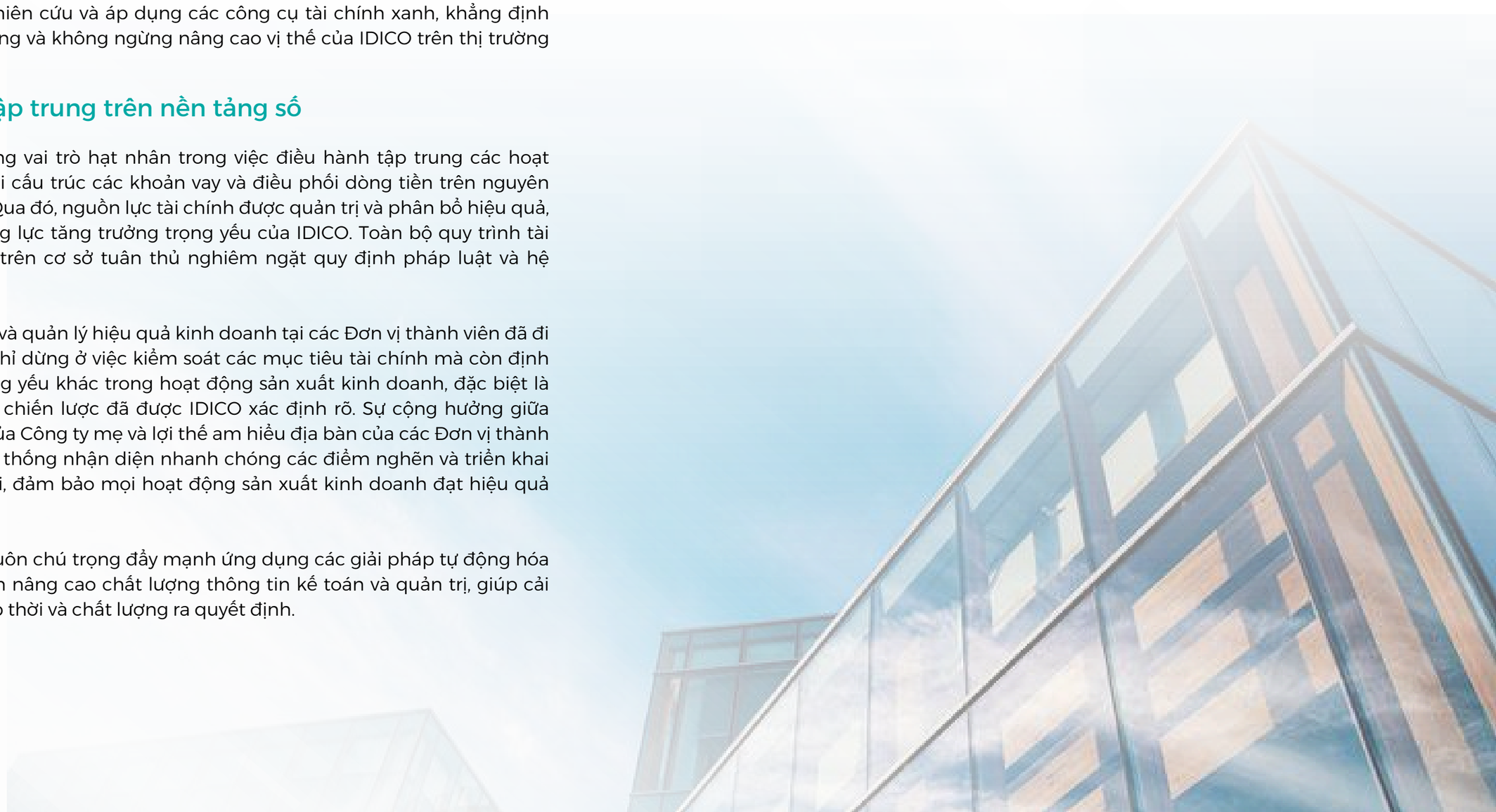
- Công ty mẹ IDICO đóng vai trò hạt nhân trong việc điều hành tập trung các hoạt động huy động vốn, tái cấu trúc các khoản vay và điều phối dòng tiền trên nguyên tắc tối ưu chi phí vốn. Qua đó, nguồn lực tài chính được quản trị và phân bổ hiệu quả, chú trọng vào các động lực tăng trưởng trọng yếu của IDICO. Toàn bộ quy trình tài chính được vận hành trên cơ sở tuân thủ nghiêm ngặt quy định pháp luật và hệ thống quản trị nội bộ.

- Công tác lập kế hoạch và quản lý hiệu quả kinh doanh tại các Đơn vị thành viên đã đi vào chiều sâu, không chỉ dừng ở việc kiểm soát các mục tiêu tài chính mà còn định hướng các vấn đề trọng yếu khác trong hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc biệt là các vấn đề mang tính chiến lược đã được IDICO xác định rõ. Sự cộng hưởng giữa năng lực hoạch định của Công ty mẹ và lợi thế am hiểu địa bàn của các Đơn vị thành viên cho phép toàn hệ thống nhận diện nhanh chóng các điểm nghẽn và triển khai giải pháp xử lý kịp thời, đảm bảo mọi hoạt động sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao nhất.

- Toàn hệ thống IDICO luôn chú trọng đẩy mạnh ứng dụng các giải pháp tự động hóa và chuyển đổi số nhằm nâng cao chất lượng thông tin kế toán và quản trị, giúp cải thiện hiệu suất, tính kịp thời và chất lượng ra quyết định.

Minh bạch tài chính và tuân thủ các chuẩn mực kế toán

Trong công tác quản trị tài chính, IDICO luôn đảm bảo tuân thủ các quy định và áp dụng các nguyên tắc quản trị tốt nhằm tối ưu hóa hiệu quả điều hành, đồng thời củng cố niềm tin của cổ đông và thị trường vốn. Song song đó, IDICO đã và đang bám sát lộ trình của cơ quan nhà nước và chủ động triển khai các bước chuẩn bị cụ thể cho việc áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế, qua đó, không chỉ đáp ứng các tiêu chuẩn báo cáo ngày một khắt khe mà còn để khẳng định uy tín và cam kết minh bạch của một doanh nghiệp niêm yết quy mô lớn.



Công tác quản lý tài chính

Công tác thực hiện đầu tư xây dựng các dự án và giải ngân vốn đầu tư đều bám sát danh mục đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Công tác đầu tư xây dựng của IDICO, từ Công ty mẹ đến các đơn vị thành viên, luôn được kiểm soát chặt chẽ để tránh tình trạng đầu tư dàn trải, ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng vốn. Giá trị giải ngân vốn đầu tư toàn Tổng Công ty năm 2025 đạt 40%, trong đó Công ty mẹ đạt 34,3% kế hoạch, đến từ các nguyên nhân sau:

Các dự án thuộc **IDICO:**

- Dự án Khu công nghiệp: chủ động giãn tiến độ đầu tư san nền do quỹ đất dự trữ còn nhiều cũng như trong giai đoạn vừa qua nguồn vật liệu san lấp khan hiếm khi nhu cầu sử dụng tăng cao từ các dự án đầu tư công và các dự án khác đang triển khai.

- Dự án nhà xưởng, nhà kho: điều chỉnh kế hoạch thi công nhà xưởng, nhà kho theo diễn biến của thị trường liên quan đến chính sách thuế quan của Chính phủ Mỹ đối với các quốc gia trên thế giới, đặc biệt là các quốc gia dẫn đầu về vốn FDI vào Việt Nam trong năm 2025 như Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản.

Các dự án thuộc các **Công ty con do IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ:**

- Dự án Nhà ở và đô thị: chậm triển khai do thực hiện thủ tục pháp lý về điều chỉnh quy hoạch, điều chỉnh dự án và chưa hoàn thành thủ tục đất đai.
- Dự án nhà xưởng, nhà kho: chi phí đầu tư theo thực tế thấp hơn so với kế hoạch.

Các dự án thuộc các **Công ty con do IDICO nắm giữ trên 50% vốn điều lệ:**

- Dự án Nhà ở và đô thị: công tác đầu tư thấp hơn kế hoạch do các vướng mắc liên quan đến thủ tục đền bù, người dân chưa đồng ý nhận tiền, thủ tục đất đai, chuyển nhượng dự án, hoàn thiện thủ tục đầu tư.
- Dự án KCN: chủ động điều chỉnh tiến độ để đảm bảo tuân thủ các quy định của Nhà nước trong quá trình hoàn thiện các thủ tục về đất đai và giải phóng mặt bằng.
- Dự án điện, năng lượng: công tác đầu tư thấp hơn kế hoạch do vướng thủ tục pháp lý liên quan đến dự án điện mặt trời mái nhà; giãn tiến độ dự án cải tạo lưới điện để phù hợp với nhu cầu sử dụng điện của khách hàng và tình hình vận hành hệ thống lưới điện.

Kết quả thực hiện đầu tư năm 2025 so với kế hoạch

HẠNG MỤC	Kế hoạch năm 2025	Thực hiện năm 2025	% Hoàn thành
Tổng giá trị đầu tư (tỷ đồng)	**6.968**	**2.782**	**40%**
Trong đó			
IDICO	**1.497**	**514**	**34%**
Dự án Nhà ở và đô thị	11	27	245%
Dự án khu công nghiệp	1.196	459	38%
Dự án thủy điện, năng lượng	-	-	-
Dự án khác	290	28	10%
Công ty con do IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ	**282**	**114**	**40%**
Dự án Nhà ở và đô thị	184	9	5%
Dự án Khu công nghiệp	20	8	40%
Dự án thủy điện, năng lượng	-	-	-
Dự án khác	78	97	148%
Công ty con do IDICO nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	**5.189**	**2.154**	**42%**
Dự án Nhà ở và đô thị	786	130	17%
Dự án Khu công nghiệp	4.223	1.892	45%
Dự án thủy điện, năng lượng	178	131	74%
Dự án khác	2	1	50%

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

Tổng quan kế hoạch 2026

Tổng Công ty IDICO luôn kiên định với tầm nhìn trở thành **Nhà phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ hàng đầu Việt Nam**, được hiện thực hóa qua từng bước đi chiến lược nhất quán, lấy mục tiêu phát triển bền vững làm kim chỉ nam cho mọi hoạt động.

Bước sang năm 2026, nền tảng tài chính vững chắc cùng sự chuẩn bị kỹ lưỡng về nguồn lực trong suốt thời gian qua sẽ là động lực then chốt để IDICO bước vào giai đoạn phát triển mới với tâm thế vững vàng, sẵn sàng bứt phá, đón đầu các cơ hội tăng trưởng và tiếp tục khẳng định năng lực chống chịu bền bỉ của IDICO trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước được dự báo còn nhiều biến động.

Định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư trong năm 2026 của Tổng Công ty IDICO tập trung vào 03 nhóm nhiệm vụ trọng tâm, bao gồm: Tăng trưởng bền vững và có chiều sâu trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi; Kiện toàn tổ chức và tối ưu hiệu quả hoạt động; và Đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển. Cụ thể:

Nhóm nhiệm vụ 1

Tăng trưởng bền vững và có chiều sâu trong lĩnh vực kinh doanh cốt lõi

- Nâng tầm chất lượng dịch vụ khu công nghiệp trở thành lợi thế cạnh tranh bền vững của IDICO thông qua việc kiện toàn mô hình vận hành và quản lý dịch vụ khu công nghiệp, ứng dụng mạnh mẽ các giải pháp số hóa nhằm nâng cao trải nghiệm của nhà đầu tư và hiệu quả quản lý các khu công nghiệp.
- Tiếp tục đẩy mạnh thu hút đầu tư vào các khu công nghiệp hiện hữu, tối ưu tỷ lệ lấp đầy và nâng cao chất lượng dịch vụ, tiện ích phục vụ nhà đầu tư; tập trung hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện hạ tầng các khu công nghiệp IDICO Tân Phước 1, IDICO Vinh Quang và IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng nhằm đáp ứng kịp tiến độ bán hàng cũng như góp phần tạo quỹ đất thương phẩm chủ động phục vụ nhu cầu thuê đất đang dần hồi phục; đồng thời nghiên cứu mở rộng quỹ đất khu công nghiệp tại các địa phương có tiềm năng phát triển, chủ động chuẩn bị nguồn lực đất đai dài hạn để sẵn sàng đón đầu các làn sóng đầu tư mới.
- Mở rộng quy mô mảng kinh doanh nhà kho, nhà xưởng xây sẵn nhằm đáp ứng nhu cầu gia nhập thị trường nhanh chóng của nhiều nhà đầu tư, tối ưu hiệu quả khai thác quỹ đất, từng bước định hình động lực tăng trưởng mới bên cạnh các trụ cột kinh doanh hiện hữu; hoàn thiện mô hình phát triển và vận hành nhà kho, nhà xưởng, tạo nền tảng cho mục tiêu phát triển 1 triệu m2 sàn nhà kho, nhà xưởng xây sẵn trong giai đoạn 3-5 năm tới của IDICO.
- Tăng cường triển khai các giải pháp tối ưu hiệu quả vận hành, đảm bảo các thông số vận hành an toàn của hệ thống lưới điện trong các khu công nghiệp và các nhà máy thủy điện của IDICO; khai thác tối đa tiềm năng phát triển điện mặt trời và năng lượng tái tạo đáp ứng mục tiêu phát triển xanh và bền vững.
- Đẩy mạnh triển khai dự án nhà ở công nhân tại Nhơn Trạch và công tác chuẩn bị đầu tư cho dự án nhà ở xã hội tại Mỹ Xuân B1; kết hợp nghiên cứu dự án tiềm năng tại các khu vực lân cận nhằm tạo tiền đề quan trọng cho mô hình "khu công nghiệp gắn với nhà ở và dịch vụ", qua đó nâng cao sức hút đầu tư và gia tăng giá trị bền vững cho hệ sinh thái công nghiệp của IDICO.

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

Nhóm nhiệm vụ 2

Kiện toàn tổ chức và tối ưu hiệu quả hoạt động

- Tiếp tục triển khai công tác sắp xếp tổ chức và hoàn thiện mô hình hoạt động theo nguyên tắc tinh gọn, chuyên môn hóa; từng bước xác lập cơ chế và chính sách phân cấp, phân quyền nhằm tăng cường tính chủ động và linh hoạt trong công tác tổ chức vận hành.
- Thúc đẩy công tác chuyển đổi số toàn diện trong quản trị và vận hành; nâng cấp và đồng bộ hệ thống công nghệ thông tin trên toàn Tổng Công ty và các Đơn vị thành viên; tiếp tục áp dụng các nền tảng phân tích dữ liệu nâng cao để hỗ trợ ra quyết định; kết hợp ứng dụng các giải pháp tự động hóa và trí tuệ nhân tạo (AI) để tối ưu hiệu suất công việc và hiệu quả vận hành.

Nhóm nhiệm vụ 3

Đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển

- Tiếp tục triển khai chiến lược phát triển nguồn nhân lực dài hạn, chương trình phát triển lãnh đạo và công tác đào tạo nâng cao năng lực nhân sự; đồng thời thúc đẩy mạnh mẽ văn hóa doanh nghiệp gắn liền với các giá trị cốt lõi của IDICO.
- Đảm bảo nguồn vốn đầy đủ, kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án đang và có kế hoạch triển khai đầu tư. Tối ưu cấu trúc nguồn vốn thông qua việc đa dạng hóa các kênh và công cụ huy động vốn, sử dụng và luân chuyển nguồn vốn hiệu quả nhằm tối ưu chi phí vốn, duy trì sức khỏe tài chính vững mạnh, đảm bảo hiệu quả đầu tư và tăng trưởng dài hạn. Tiếp tục nghiên cứu các giải pháp tài chính xanh để tài trợ cho các dự án năng lượng, xử lý nước thải và phát triển hạ tầng xanh và bền vững.

Kế hoạch tài chính

Năm 2026, Tổng Công ty đặt ra các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh hợp nhất toàn Tổng Công ty IDICO như sau:

HẠNG MỤC	Thực hiện 2025 (tỷ đồng)	Kế hoạch 2026 (tỷ đồng)	2026/ 2025
Tổng Doanh thu hợp nhất	**9.008**	**9.474**	**105%**
Công ty mẹ	3.072	3.376	110%
Lợi nhuận trước thuế hợp nhất	**2.918**	**2.903**	**100%**
Công ty mẹ	1.866	2.055	110%

KẾ HOẠCH KINH DOANH 2026

Kế hoạch đầu tư

7.742 Tỷ đồng

- **Khu công nghiệp:** trong năm 2026, IDICO tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng các KCN IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng, KCN sinh thái IDICO Vinh Quang và KCN IDICO Phú Long, đồng thời hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật, san nền tạo mặt bằng đủ điều kiện cho thuê đất. Song song đó, các dự án hạ tầng năng lượng và nhà máy nước ngầm trong các khu công nghiệp cũng được triển khai nhằm bảo đảm điều kiện hạ tầng đồng bộ phục vụ hoạt động sản xuất của nhà đầu tư.

- **Nhà ở và đô thị:** đẩy nhanh tiến độ đầu tư sau khi vướng mắc pháp lý liên quan dần được tháo gỡ. Đáng chú ý là dự án nhà ở xã hội tại KCN IDICO Nhơn Trạch 1, KCN IDICO Mỹ Xuân B1 dự kiến được đầu tư xây dựng trong năm 2026, góp phần gia tăng nguồn cung nhà ở xã hội cho thị trường.

- **Nhà xưởng, nhà kho xây sẵn:** đẩy mạnh đầu tư trong năm 2026 với kế hoạch hoàn thành khoảng 10 ha và tiếp tục mở rộng trong các năm tiếp theo với mục tiêu đạt quy mô khoảng 100 ha nhà xưởng, nhà kho xây sẵn, nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường và tạo nền tảng phát triển bền vững cho IDICO.

Kế hoạch đầu tư hợp nhất toàn Tổng Công ty năm 2026

HẠNG MỤC	Thực hiện năm 2025	Kế hoạch năm 2026	KH 2026/ TH 2025
Tổng giá trị đầu tư (tỷ đồng)	**2.782**	**7.742**	**278%**
Trong đó:			
IDICO	**514**	**1.835**	**357%**
Dự án Nhà ở và đô thị	27	-	0%
Dự án khu công nghiệp	459	1.292	282%
Dự án nhà kho, nhà xưởng	28	543	1.939%
Dự án thủy điện, năng lượng	-	-	-
Dự án khác	-	-	-
Công ty con do IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ	**114**	**1.049**	**920%**
Dự án Nhà ở và đô thị	9	617	6.856%
Dự án Khu công nghiệp	8	138	1.725%
Dự án nhà kho, nhà xưởng	97	291	300%
Dự án thủy điện, năng lượng	-	-	-
Dự án khác	-	3	-
Công ty con do IDICO nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	**2.154**	**4.858**	**226%**
Dự án Nhà ở và đô thị	130	560	431%
Dự án Khu công nghiệp	1.892	3.706	196%
Dự án nhà kho, nhà xưởng	-	-	-
Dự án thủy điện, năng lượng	131	256	195%
Dự án khác	1	336	33.600%

Năng lượng

Kế hoạch đầu tư

256 tỷ đồng

Tổng Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh đầu tư các dự án năng lượng để hoàn thiện chuỗi cung ứng ngành điện. Cụ thể trong kế hoạch đầu tư năng lượng 2026 là 256 tỷ đồng, tăng 195% so với thực tế giải ngân năm 2025 là 131 tỷ đồng. Các chiến lược đầu tư năng lượng bao gồm:

- Mở rộng phạm vi phân phối điện và tối ưu vận hành thông qua việc hoàn thiện dự án các giai đoạn của dự án TBA 110/22kV Hựu Thạnh và thực hiện các thủ tục chuẩn bị đầu tư TBA tại các KCN mới được cấp phép của Tổng Công ty như Tân Phước 1, Vinh Quang, Mỹ Xuân B1 mở rộng. Đồng thời thực hiện các dự án cải tạo và số hóa lưới điện, giúp đảm bảo an toàn lưới điện, gia tăng hiệu quả vận hành, cải thiện độ tin cậy cấp điện.
- Đẩy mạnh năng lượng tái tạo, đặc biệt là điện mặt trời mái nhà sẽ là trọng tâm của mảng điện. Năm 2024, IDICO đã hợp tác với Cơ quan Phát triển Quốc tế Hoa Kỳ (USAID) đưa ra các giải pháp phát triển năng lượng xanh trong các KCN. IDICO kỳ vọng trong năm 2026 sẽ hoàn thành được thêm từ 20 tới 30 MWp điện mặt trời mái nhà trong các khu công nghiệp.

Nhà ở và Đô thị

Kế hoạch đầu tư

1.177 tỷ đồng

Đối với lĩnh vực Nhà ở và Đô thị, năm 2026 Tổng Công ty hướng đến mục tiêu tháo gỡ các nút thắt pháp lý còn vướng trong năm 2025, để có thể triển khai đầu tư các dự án.

Năm 2026, IDICO đặt kế hoạch đầu tư 1.177 tỷ đồng cho các dự án nhà ở và đô thị, phần lớn thông qua các công ty con mà Tổng Công ty sở hữu từ trên 50% và nắm giữ 100%.

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP

Kế hoạch thu hút đầu tư

Căn cứ vào tình hình cho thuê đất năm 2025 và bối cảnh kinh tế vĩ mô thế giới cũng như trong nước, Tổng Công ty IDICO xây dựng kế hoạch cho thuê lại đất năm 2026 của Công ty mẹ và các Công ty con với tổng diện tích cho thuê là 116 ha đối với hạ tầng khu công nghiệp (Công ty mẹ: 56%, Công ty con: 44%). Đồng thời, IDICO đặt mục tiêu xây dựng mới 100.429m^2 sàn nhà kho, nhà xưởng để đưa vào khai thác kinh doanh. Chi tiết kế hoạch như sau:

Đối với cho thuê đất khu công nghiệp

Cho thuê mới

100 Ha

Cùng với kế hoạch thu hút đầu tư và bán hàng, năm 2026, Tổng Công ty IDICO tập trung nguồn lực đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án khu công nghiệp trọng điểm đã được chấp thuận chủ trương đầu tư, bao gồm nhóm dự án đã hoàn thiện pháp lý và nhóm dự án đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để chuẩn bị triển khai, cụ thể:

- Đối với các dự án đã hoàn thiện pháp lý, IDICO tập trung đẩy nhanh công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng kỹ thuật để sớm đưa vào khai thác, bao gồm: KCN IDICO Tân Phước 1 (Đồng Tháp) quy mô 470 ha và KCN sinh thái IDICO Vinh Quang (Hải Phòng) quy mô 226 ha.
- Đối với các dự án đang tiếp tục hoàn thiện thủ tục pháp lý, IDICO chủ động phối hợp với các cơ quan chức năng để sớm hoàn tất các bước cần thiết, bao gồm: KCN IDICO Phú Long (Ninh Bình) quy mô 416 ha và KCN IDICO Mỹ Xuân B1 Mở rộng (TP. Hồ Chí Minh) quy mô 110 ha.

Diện tích cho thuê đất KCN cho thuê mới (ha)	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	2026/2025
Công ty mẹ	57	65	114%
Các Công ty con	19	35	146%
Tổng	**76**	**100**	**123%**

Đối với cho thuê nhà kho, nhà xưởng xây sẵn

Cho thuê mới

100.429 m^2

Trong năm 2025 và đầu năm 2026, tình hình thuế quan quốc tế và các xung đột địa chính trị, đặc biệt tại Trung Đông, tiếp tục tạo ra nhiều biến động, khiến môi trường kinh tế toàn cầu trở nên khó dự báo. Trong bối cảnh đó, việc thuê đất để triển khai dự án dài hạn chưa phải là ưu tiên của nhiều nhà đầu tư. Tuy nhiên, dựa trên kết quả cho thuê nhà kho, nhà xưởng khả quan trong năm 2025, IDICO dự kiến tiếp tục mở rộng danh mục sản phẩm nhà kho, nhà xưởng xây sẵn trong năm 2026.

Diện tích nhà xưởng, nhà kho xây sẵn cho thuê mới (m^2)	Thực hiện 2025	Kế hoạch 2026	2026/2025
Công ty mẹ	4.260	50.429	1.184%
Các Công ty con	19.071	50.000	262%
Tổng	**23.431**	**100.429**	**429%**

IDICO

Chương

04

Quản trị Doanh nghiệp

129. Cấu trúc quản trị tại IDICO

135. Báo cáo của Hội đồng Quản trị

149. Báo cáo của Thành viên HĐQT độc lập trong Ủy ban Kiểm toán

155. Báo cáo quản trị

159. Quản lý Rủi ro

165. Thông tin cổ phiếu & Quan hệ Cổ đông

CẤU TRÚC QUẢN TRỊ TẠI IDICO

Cơ cấu quản trị do Tổng Công ty thiết lập dựa trên nguyên tắc minh bạch và trách nhiệm giải trình. Mô hình quản trị định hướng cho hệ thống quản lý nhằm đảm bảo kế hoạch quản lý phù hợp với mục tiêu kinh doanh và phục vụ lợi ích lâu dài của Tổng Công ty và các cổ đông, cân bằng lợi ích của tất cả các bên liên quan.

Việc quản trị doanh nghiệp của Tổng Công ty thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh mẽ, hiệu quả cao và phát triển bền vững, đồng thời duy trì các giá trị cốt lõi của Tổng Công ty.

Các nguyên tắc cơ bản trong quản trị và điều hành của Ban lãnh đạo

- Tạo sự minh bạch cho hoạt động của Tổng Công ty
- Thiết lập và duy trì cơ cấu quản trị phù hợp
- Nâng cao hiệu quả hoạt động của HĐQT, Uỷ ban Kiểm toán
- Đảm bảo quyền lợi cho cổ đông và Tổng Công ty
- Đảm bảo đối xử công bằng giữa các cổ đông

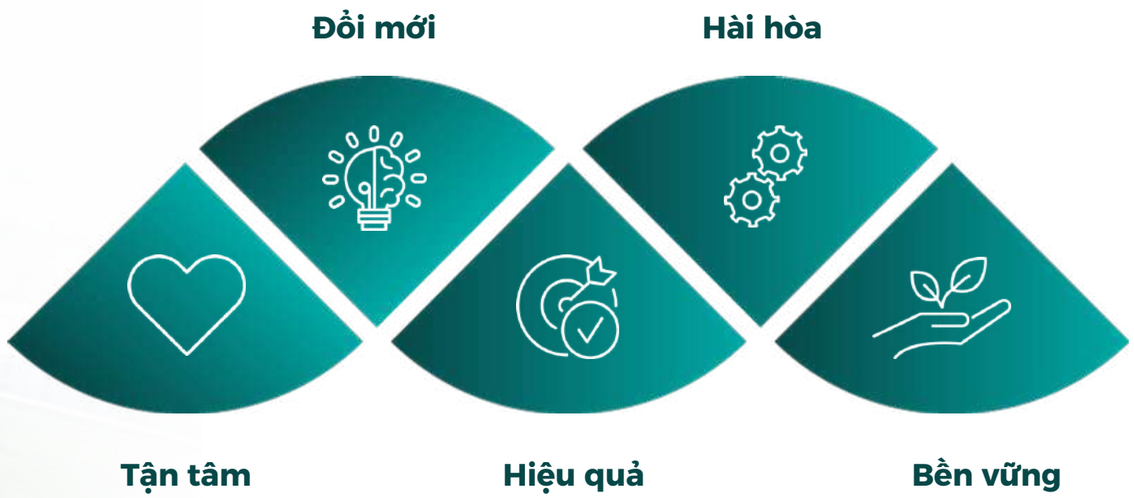
Giá trị cốt lõi của mô hình quản lý tại IDICO

Cơ cấu quản trị của Tổng Công ty được xây dựng trên nền tảng 5 giá trị cốt lõi: Tận tâm, Đổi mới, Hiệu quả, Hài hòa, Bền vững.

Những giá trị này định hướng IDICO trong việc quản lý và vận hành doanh nghiệp, đảm bảo sự cam kết và trách nhiệm trong mọi hoạt động. Sự đổi mới liên tục giúp tối ưu hóa quy trình, nâng cao chất lượng sản phẩm và dịch vụ, đồng thời gia tăng giá trị tạo ra.

Với nguyên tắc hiệu quả, IDICO không ngừng cải thiện năng suất, chất lượng và lợi nhuận bền vững, đáp ứng kỳ vọng của các bên liên quan. Đồng thời, sự hài hòa trong quản trị giúp cân bằng lợi ích giữa doanh nghiệp, đối tác và xã hội, củng cố mối quan hệ hợp tác lâu dài.

Hướng đến sự phát triển bền vững, IDICO đảm bảo việc sử dụng nguồn lực tối ưu, duy trì tính minh bạch trong quản trị và thực hiện trách nhiệm với cộng đồng, góp phần thúc đẩy tăng trưởng dài hạn.



CƠ CẤU QUẢN LÝ VÀ QUẢN TRỊ TẠI IDICO 2025

Hoạt động quản lý và điều hành của IDICO tuân thủ các tiêu chuẩn quản trị dành cho công ty đại chúng niêm yết và các quy định pháp luật hiện hành. Tổng Công ty thường xuyên rà soát và điều chỉnh các phương thức quản trị nhằm phù hợp với nhu cầu phát triển của Tổng Công ty và các công ty con, đồng thời từng bước chuẩn hóa theo các thông lệ và mô hình thực hành quản trị tiên tiến. Hiện nay, Tổng Công ty IDICO hoạt động theo mô hình tổ chức của công ty cổ phần. Bộ máy quản lý của Tổng Công ty bao gồm:

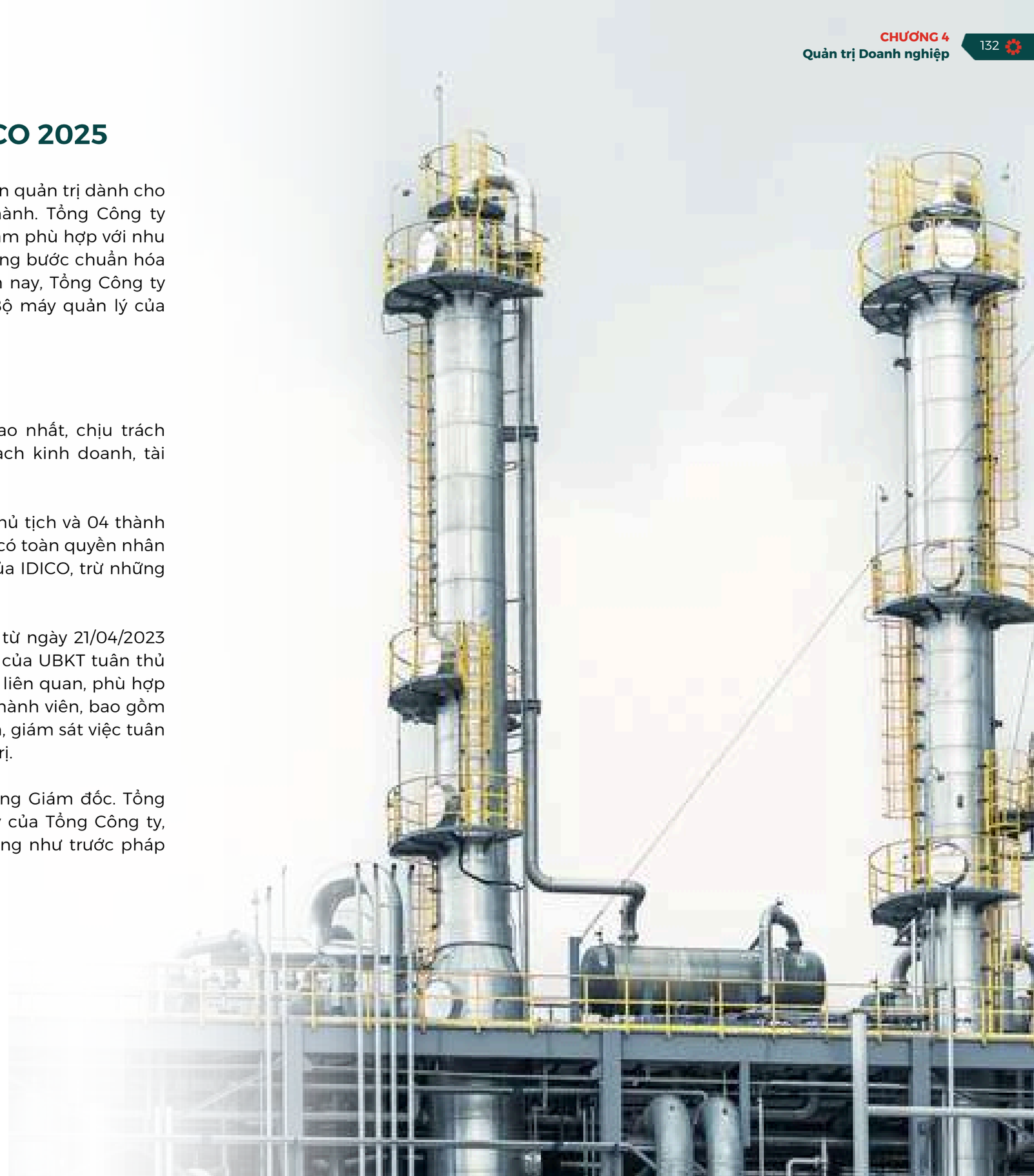
Cơ cấu quản lý và quản trị

Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, chịu trách nhiệm thông qua chiến lược phát triển, quyết định các kế hoạch kinh doanh, tài chính quan trọng và bầu Hội đồng Quản trị (HĐQT).

Hội đồng Quản trị (HĐQT) hiện có 05 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 04 thành viên. HĐQT do ĐHĐCĐ bầu, là cơ quan quản lý của Tổng Công ty, có toàn quyền nhân danh IDICO để quyết định và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của IDICO, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Ủy ban Kiểm toán (UBKT) được thành lập và đi vào hoạt động từ ngày 21/04/2023 theo Quyết định số 11/QĐ-TCT của Hội đồng Quản trị. Hoạt động của UBKT tuân thủ Quy chế hoạt động đã được ban hành và các quy định pháp luật liên quan, phù hợp với tình hình thực tế của Tổng Công ty. UBKT tại IDICO gồm 02 thành viên, bao gồm 01 Chủ tịch và 01 thành viên, chịu trách nhiệm kiểm soát tài chính, giám sát việc tuân thủ và góp phần đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động quản trị.

Ban Tổng Giám đốc (BTGĐ) gồm Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của Tổng Công ty, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước HĐQT cũng như trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.



CÁC BAN CHỨC NĂNG TẠI IDICO

Nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và đáp ứng yêu cầu phát triển trong giai đoạn 2025 - 2026 và những năm tiếp theo, Tổng Công ty tiếp tục thực hiện kiện toàn cơ cấu tổ chức và làm rõ chức năng, nhiệm vụ của một số ban chuyên môn. Việc kiện toàn được thực hiện theo hướng tăng cường chuyên môn hóa, nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các bộ phận phù hợp với thông lệ quản trị, thực hành tốt, cụ thể như sau:

Ban Hoạch định Chiến lược

Ban Hoạch định Chiến lược được kiện toàn với vai trò trung tâm trong việc triển khai các hoạt động marketing, đồng thời phối hợp chặt chẽ với Ban Kinh doanh để cùng xây dựng định hướng và chiến lược kinh doanh tổng thể, bảo đảm kế hoạch sản xuất kinh doanh được thực thi hiệu quả. Bên cạnh đó, Ban còn đảm nhiệm chức năng nghiên cứu thị trường, đánh giá tiềm năng đầu tư và cơ hội phát triển kinh doanh, đồng thời chủ động thúc đẩy các sáng kiến tiên tiến như triển khai các dự án chuyển đổi số, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển bền vững của Tổng Công ty.

Ban Hành chính Nhân sự

Ban Hành chính Nhân sự được kiện toàn theo hướng đẩy mạnh chức năng công nghệ thông tin (CNTT), tách bộ phận CNTT thành bộ phận chuyên môn độc lập nhằm đáp ứng yêu cầu hiện đại hóa quản trị và chuyển đổi số. Việc kiện toàn góp phần nâng cao hiệu quả quản trị hệ thống CNTT, tăng cường năng lực an toàn thông tin và tạo nền tảng cho việc ứng dụng công nghệ trong hoạt động quản lý và điều hành của Tổng Công ty.

Ban Quản lý các Dự án

Ban Quản lý các Dự án được kiện toàn theo hướng tăng cường chuyên môn hóa trong quản lý đầu tư xây dựng. Theo đó, công tác pháp lý dự án được tổ chức thành mảng chức năng riêng; các bộ phận kỹ thuật và triển khai dự án được sắp xếp lại theo hướng chuyên sâu, qua đó nâng cao năng lực kiểm soát kỹ thuật, tiến độ và chất lượng các dự án của Tổng Công ty.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Tình hình tổng quan

Năm 2025 là năm nhiều biến động trong bức tranh kinh tế vĩ mô, và là năm đánh dấu cộc mốc lịch sử với việc cải cách thể chế và hành chính mang tính đột phá sau gần 80 năm thành lập nước. Ngay từ nửa đầu năm 2025, như nhiều nước có nền kinh tế hội nhập toàn cầu sâu rộng khác, Việt Nam đối mặt với bối cảnh khá bất định khi chính phủ Hoa Kỳ công bố mức thuế cao lên các đối tác thương mại, phần nào ảnh hưởng đến dòng vốn FDI và quyết định mở rộng của các doanh nghiệp. Bên cạnh đó, việc sáp nhập các tỉnh thành và chuyển đổi sang mô hình chính quyền địa phương hai cấp cũng tạo ra những xáo trộn ban đầu khó tránh trong quá trình sắp xếp lại bộ máy.

Tuy nhiên, với các chính sách ngoại giao kinh tế linh hoạt, cùng với quyết tâm thúc đẩy phát triển kinh tế tư nhân và các chương trình đầu tư công mạnh mẽ, năm 2025 nền kinh tế Việt Nam vẫn ghi nhận sự tăng trưởng đột phá. Tăng trưởng GDP đạt 8,02%, mức kỷ lục trong cả giai đoạn 2011–2025 và dẫn đầu trong khu vực. Thành công ấn tượng này đến từ xuất khẩu, FDI, công nghiệp chế biến – chế tạo. Điều này kéo theo nhu cầu đầu tư vào hạ tầng, khu công nghiệp và logistics, lĩnh vực mà IDICO là một trong những doanh nghiệp hàng đầu.

Trước bối cảnh đó và với các chỉ tiêu, kế hoạch do Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên đã đề ra cho năm 2025, Hội đồng Quản trị Tổng Công ty IDICO ngay từ đầu năm đã xác định ra các mục tiêu trọng tâm; từ đó quyết liệt chỉ đạo Ban điều hành Tổng Công ty tập trung thực hiện triển khai, đầu tư phát triển các dự án, tổ chức hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm hoàn thành tốt nhất các chỉ tiêu nhiệm vụ kế hoạch năm 2025.

Hoạt động của hội đồng quản trị năm 2025

Giới thiệu về Hội đồng Quản trị

Hội đồng Quản trị Tổng Công ty bao gồm 5 người, bao gồm Chủ tịch và 04 thành viên HĐQT.
Chi tiết xem tại Chương 2 - Về Tổng Công ty.

Các cuộc họp Nghị quyết và quyết định từ HĐQT năm 2025

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị bao gồm 05 thành viên và đã tổ chức 04 cuộc họp chính thức và các buổi họp nghe Ban điều hành báo cáo và thảo luận, hội ý về các công tác: hoạt động sản xuất kinh doanh, hoạt động bán hàng – thu hút đầu tư, đền bù giải phòng mặt bằng tại các dự án:

- Ban hành 83 Nghị quyết và 20 Quyết định liên quan đến công tác quản trị, điều hành sản xuất kinh doanh, vay vốn phục vụ đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh, trả cổ tức, quyết định phê duyệt dự án đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư, hợp tác đầu tư, bổ nhiệm miễn nhiệm cán bộ. Trong đó, Ban hành 04 Quy chế, quy trình về các công tác như: Điều chỉnh Quy chế Công bố thông tin, lựa chọn nhà thầu, quản trị rủi ro, quản lý khu công nghiệp; Phê duyệt thành lập 01 Công ty con;
- Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được sự thống nhất, đồng thuận của các thành viên và phù hợp với Điều lệ Tổng Công ty.

Danh sách 4 cuộc họp Hội đồng Quản trị năm 2025

Tỷ lệ tham dự họp của các thành viên HĐQT năm 2025 là 100%.

Số biên bản	Ngày họp	Nội dụng cuộc họp
1	04/03/2025	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2024 và kế hoạch thực hiện năm 2025 toàn Tổng Công ty và một số nội dung khác
2	03/04/2025	Thông qua nội dung điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án Cảng Mỹ Xuân A
3	20/08/2025	Sơ kết hoạt động sản xuất kinh doanh 6 tháng đầu năm 2025 và kế hoạch 6 tháng cuối năm 2025 của toàn Tổng Công ty, Báo cáo hoạt động của các Ban Tổng Công ty, Báo cáo hoạt động của các Công ty con URBIZ, ISC, UDICO và LINCO
4	21/11/2025	Thông qua việc Chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Hà Nội và Thành lập Văn phòng Đại diện Tổng Công ty IDICO - CTCP tại Hà Nội

Danh sách 83 Nghị quyết Hội đồng Quản trị ban hành năm 2025

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-TCT	21/01/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế phân cấp quản lý đầu tư xây dựng của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	100%
2	02/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ khu công nghiệp IDICO	100%
3	03/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	100%
4	04/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	100%
5	05/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	100%
6	06/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	100%
7	07/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang	100%
8	08/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	100%
9	09/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình	100%
10	10/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng/giao dịch với các bên liên quan	100%
11	11/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua hợp đồng, giao dịch giữa IDICO và Công ty TNHH một thành viên Kinh doanh bất động sản SSG	100%
12	11A/NQ-TCT	22/01/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án xử lý nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	100%
13	12/NQ-TCT	07/02/2025	Nghị quyết về việc Thống nhất nhân sự đại diện vốn, điều chỉnh tỷ lệ, cổ phần đại diện theo ủy quyền và giới thiệu nhân sự tham gia Hội đồng Quản trị/Hội đồng thành viên các Công ty con, Công ty liên kết.	100%
14	13/NQ-TCT	24/02/2025	Nghị quyết về việc Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Tổng công ty IDICO-CTCP	100%
15	14/NQ-TCT	05/03/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế tài chính của Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	100%
16	15/NQ-TCT	05/03/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Nhà máy nước tại khu công nghiệp Tân Phước 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang	100%
17	16/NQ-TCT	05/03/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế tài chính của Công ty TNHH MTV Dịch vụ khu công nghiệp IDICO	100%
18	17/NQ-TCT	13/03/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận dự thảo Quy chế hoạt động của Hội đồng thành viên của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	100%
19	18/NQ-TCT	14/03/2025	Nghị quyết về việc thông qua giao dịch với Công ty cổ phần Tập đoàn LEC và Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân liên quan đến dự án Cảng Mỹ Xuân	100%
20	19/NQ-TCT	18/03/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận kinh phí tài trợ xây dựng Trường Mầm non An Thanh, xã An Thanh, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình	100%
21	20/NQ-TCT	24/03/2025	Nghị quyết về việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 2 năm 2024	100%
22	21/NQ-TCT	27/03/2025	Nghị quyết về việc chấp dứt ủy quyền, ủy quyền đại diện phần vốn; miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng thành viên và Giám đốc Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	100%
23	22/NQ-TCT	27/03/2025	Nghị quyết về việc Thống nhất nhận sự ủy quyền đại diện vốn và giới thiệu tham gia Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát các Công ty con, Công ty liên kết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025	100%
24	23A/NQ-TCT	31/03/2025	Nghị quyết về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh xử lý nước thải liên quan đến việc quản lý, vận hành và khai thác các Nhà máy xử lý nước thải ở KCN Mỹ Xuân A và Nhơn Trạch 5 giữa Tổng Công ty và ISC	100%
25	24/NQ-TCT	02/04/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận tăng vốn góp tại Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	100%
26	25/NQ-TCT	03/04/2025	Nghị quyết về việc thông qua thời gian, địa điểm và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty IDICO-CTCP	100%
27	26/NQ-TCT	11/04/2025	Nghị quyết về việc thực hiện vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo để đầu tư dự án Khu công nghiệp Vinh Quang (Giai đoạn 1), thành phố Hải Phòng của Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang (IDICO-IVC)	100%
28	27/NQ-TCT	14/04/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Kế hoạch sản xuất kinh doanh. đầu tư năm 2025 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	100%
29	28/NQ-TCT	14/04/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Kế hoạch sản xuất kinh doanh. đầu tư năm 2025 của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO	100%
30	29/NQ-TCT	14/04/2025	Nghị quyết về công tác cán bộ	100%
31	29A/NQ-TCT	14/04/2025	Nghị quyết về việc Chấm dứt thỏa thuận ngày 22/08/2019 với Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Đại Quang Minh liên quan đến khu đất 26.4ha tại KCN Cầu Nghìn	100%
32	30/NQ-TCT	28/04/2025	Nghị quyết về việc Phê duyệt mức thù lao của Người quản lý, Kiểm soát viên tại Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	100%
33	31/NQ-TCT	28/04/2025	Nghị quyết về việc Phê duyệt mức thù lao của Người quản lý, Kiểm soát viên tại Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO	100%
34	32/NQ-TCT	09/05/2025	Nghị quyết về việc Ký hợp đồng và bổ nhiệm lại cán bộ	100%
35	33/NQ-TCT	14/05/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	100%
36	34/NQ-TCT	20/05/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng KCN Hựu Thạnh	100%
37	35/NQ-TCT	27/05/2025	Nghị quyết về việc thực hiện vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo để đầu tư dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1, xã Tân Lập 1, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang của Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang (IDICO-ITC)	100%
38	36/NQ-TCT	09/06/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO (IDICO-MCI) và Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO (URBIZ) chuyển giao Khu nhà điều hành sản xuất tại KCN Nhơn Trạch 1	100%
39	37/NQ-TCT	18/06/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận chấm dứt các Thỏa thuận đặt cọc của các lô đất thuộc Dự án Khu nhà ở An Phú, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh	100%
40	38/NQ-TCT	20/06/2025	Nghị quyết về việc thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án: Đường dẫn vào khu công nghiệp Tân Phước 1; Thuộc dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Tân Phước 1	100%
41	39/NQ-TCT	27/06/2025	Nghị quyết về việc chấp dứt ủy quyền, thay đổi đại diện phần vốn; miễn nhiệm, bổ nhiệm chức vụ Thành viên Hội đồng thành viên và Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO	100%
42	40/NQ-TCT	27/06/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế lựa chọn nhà thầu của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO, Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	100%
43	41/NQ-TCT	10/07/2025	Nghị quyết về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2024	100%
44	42/NQ-TCT	12/07/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt chủ trương hợp tác và thông qua ký kết Biên bản ghi nhớ đầu tư tại Cảng Mỹ Xuân giữa IDICO và Riverbank	100%

Danh sách 83 Nghị quyết Hội đồng Quản trị ban hành năm 2025 (tiếp theo)

STT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
45	43/NQ-TCT	17/07/2025	Nghị quyết về việc Thông qua chủ Trương bổ sung hạn mức vay vốn lưu động	100%
46	44/NQ-TCT	25/07/2025	Nghị quyết về việc bổ nhiệm lại cán bộ	100%
47	45/NQ-TCT	30/07/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận chủ trương điều chỉnh dự án khu nhà ở công nhân khu công nghiệp tại xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai do công ty IDICO-URBIZ làm chủ đầu tư	100%
48	46/NQ-TCT	01/08/2025	Nghị quyết về việc thông qua ngày đăng ký cuối cùng thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
49	47/NQ-TCT	05/08/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	100%
50	49/NQ-TCT	19/08/2025	Nghị quyết về công tác cán bộ	100%
51	50/NQ-TCT	19/08/2025	Nghị quyết về việc Chấm dứt ủy quyền đại diện phần vốn, miễn nhiệm và chấm dứt HĐLĐ đối với cán bộ	100%
52	51/NQ-TCT	26/08/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	100%
53	52/NQ-TCT	27/08/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2025 của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	100%
54	53/NQ-TCT	28/08/2025	Nghị quyết về việc Thay đổi cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	100%
55	54/NQ-TCT	29/08/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận Quy chế tài chính của Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO	100%
56	55/NQ-TCT	15/09/2025	Nghị quyết về việc tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty	100%
57	56/NQ-TCT	22/09/2025	Nghị quyết về việc Thay đổi nhân sự tham giá bầu vào Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	100%
58	57/NQ-TCT	24/09/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương vay vốn ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam	100%
59	58/NQ-TCT	25/09/2025	Nghị quyết về việc điều chỉnh dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, thành phố Phủ Lý	100%
60	58A/NQ-TCT	03/10/2025	Nghị quyết về việc Tổng Công ty IDICO không đăng ký mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ của Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	100%
61	59/NQ-TCT	06/10/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt Chủ Trương nghiên cứu đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại xã Vĩnh Bảo, thành phố Hải Phòng	100%
62	60/NQ-TCT	07/10/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch bán xe ô tô giữa IDICO và người có liên quan	100%
63	61/NQ-TCT	09/10/2025	Nghị quyết về việc Thay đổi cơ cấu tổ chức Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	100%
64	62/NQ-TCT	10/10/2025	Nghị quyết về việc ký kết Hợp đồng nguyên tắc với Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu VTA	100%
65	63/NQ-TCT	14/10/2025	Nghị quyết về việc điều chỉnh cơ cấu tổ chức Công ty TNHH MTV dịch vụ khu công nghiệp IDICO	100%
66	64/NQ-TCT	22/10/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận hợp đồng, giao dịch Thuê văn phòng giữa Tổng Công ty IDICO-CTCP với người có liên quan	100%
67	65/NQ-TCT	22/10/2025	Nghị quyết về việc thực hiện vay vốn và thế chấp tài sản đảm bảo để đầu tư Dự án xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Phú Long của Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	100%
68	66/NQ-TCT	23/10/2025	Nghị quyết về việc thành lập Công ty Dự án để triển khai đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Cảng Mỹ Xuân A	100%
69	67/NQ-TCT	06/11/2025	Nghị quyết về việc quyết định chấp thuận chủ trương hợp tác, quyết định việc ký kết và thông qua nội dung giao dịch, hợp đồng nguyên tắc góp vốn đầu tư xây dựng, kinh doanh, khai thác Công trình Nhà xưởng CN4 & CN5 của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	100%
70	68/NQ-TCT	10/11/2025	Nghị quyết về việc chấp thuận tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO (IDICO-URBIZ)	100%
71	69/NQ-TCT	19/11/2025	Nghị quyết về việc Chấp thuận thực hiện giao dịch và ký kết Hợp đồng góp vốn Công ty Cổ phần VTA Global Port	100%
72	70/NQ-TCT	20/11/2025	Nghị quyết về việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2025	100%
73	71/NQ-TCT	21/11/2025	Nghị quyết về việc chấm dứt hoạt động của Chi nhánh Tổng Công ty IDICO-CTCP tại Hà Nội	100%
74	72/NQ-TCT	21/11/2025	Nghị quyết về việc thành lập Văn phòng đại diện Tổng Công ty IDICO-CTCP tại Hà Nội	100%
75	73/NQ-TCT	24/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua Kế hoạch tổ chức và nội dung tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 3 năm 2025 của Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang	100%
76	74/NQ-TCT	24/11/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu thực hiện gói thầu Thiết kế, cung cấp và lắp đặt thiết bị, thi công xây dựng công trình (EPC) thuộc Dự án Cảng Mỹ Xuân A	100%
77	75/NQ-TCT	25/11/2025	Nghị quyết về việc Thông qua chủ Trương bổ sung hạn mức vay vốn lưu động tại ngân hàng Techcombank và Agribank	100%
78	76/NQ-TCT	25/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua chủ trương vay vốn để tăng vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	100%
79	77/NQ-TCT	25/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua Phương án vay vốn lưu động ngắn hạn tại Ngân hàng Cathay United Bank, Taiwan	100%
80	78/NQ-TCT	08/12/2025	Nghị quyết về việc Thống nhất Thay đổi nhân sự đại diện vốn, điều chỉnh tỷ lệ, cổ phần đại diện theo ủy quyền và giới thiệu nhân sự tham gia HĐQT/BKS của các Công ty con, Công ty liên kết	100%
81	79/NQ-TCT	22/12/2025	Nghị quyết về việc Phê duyệt mức thù lao Người quản lý tại Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ khu công nghiệp IDICO	100%
82	80/NQ-TCT	10/11/2025	Nghị quyết về việc thông qua Kế hoạch tổ chức và nội dung tài liệu Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 của Công ty Cổ phần IDERGY	100%
83	81/NQ-TCT	29/12/2025	Nghị quyết về việc thông qua phương án xử lý nợ phải thu khó đòi của Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ	100%

Danh sách 20 Quyết định Hội đồng Quản trị ban hành năm 2025

STT	Số Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/QĐ-TCT	25/02/2025	Quyết định về việc điều chỉnh Quy chế Công bố thông tin của Tổng công ty IDICO – CTCP	100%
2	02/QĐ-TCT	05/03/2025	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu Các gói thầu: Lập dự án, thiết kế, cung cấp thiết bị công nghệ và thi công xây lắp nhà máy xử lý nước thải tập trung tại khu công nghiệp Phú Mỹ II và Cầu Nghìn	100%
3	03/QĐ-TCT	04/04/2025	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh Quyết định chủ trương đầu tư và Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Cảng Mỹ Xuân A	100%
4	04/QĐ-TCT	28/05/2025	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch lựa chọn nhà thầu năm 2025	100%
5	05/QĐ-TCT	04/06/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế lựa chọn nhà thầu của Tổng công ty IDICO – CTCP (lần 02)	100%
6	06/QĐ-TCT	09/06/2025	Quyết định về việc Lựa chọn đơn vị tư vấn phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024	100%
7	07/QĐ-TCT	12/06/2025	Quyết định về việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025	100%
8	08/QĐ-TCT	23/06/2025	Quyết định về việc ban hành Quy định cung cấp báo cáo và hướng dẫn lập Báo cáo tài chính phục vụ Báo cáo tài chính hợp nhất sửa đổi lần 2	100%
9	09/QĐ-TCT	30/06/2025	Quyết định về việc phê duyệt Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của IDICO-ISC	100%
10	10/QĐ-TCT	30/06/2025	Quyết định về việc phê duyệt Phương án phân phối lợi nhuận năm 2024 của IDICO-URBIZ	100%
11	11/QĐ-TCT	30/06/2025	Quyết định về việc thay đổi người đại diện pháp luật của Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và Khu công nghiệp IDICO	100%
12	12/QĐ-TCT	17/07/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế Quản trị rủi ro	100%
13	13/QĐ-TCT	04/08/2025	Quyết định về việc phê duyệt kế hoạch thi công và lựa chọn nhà thầu thực hiện công tác nạo vét khu nước trước bến thuộc Dự án Cảng Mỹ Xuân A	100%
14	14/QĐ-TCT	12/08/2025	Quyết định về việc phê duyệt điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư dự án Cảng Mỹ Xuân A	100%
15	15/QĐ-TCT	19/08/2025	Quyết định về việc miễn nhiệm cán bộ	100%
16	16/QĐ-TCT	20/08/2025	Quyết định về việc bổ nhiệm Ông Đặng Việt Dũng giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Dịch vụ khu công nghiệp IDICO	100%
17	17/QĐ-TCT	23/10/2025	Quyết định về việc Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port và cử người đại diện theo ủy quyền	100%
18	18/QĐ-TCT	11/11/2025	Quyết định về việc ban hành Quy chế quản lý khu công nghiệp của Tổng Công ty IDICO – CTCP	100%
19	19/QĐ-TCT	18/12/2025	Quyết định về việc cho ý kiến với Quy chế tài chính, Quy chế phân cấp quản lý đầu tư xây dựng, Quy chế lựa chọn nhà thầu của Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	100%
20	20/QĐ-TCT	26/12/2025	Quyết định về việc phê duyệt nội dung điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư Dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ II	100%

Hoạt động của Thành viên HĐQT độc lập và kết quả đánh giá của thành viên độc lập về hoạt động của HĐQT

Trong thời gian qua, thành viên Hội đồng Quản trị độc lập đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ được Đại hội đồng cổ đông giao; tham gia đầy đủ các cuộc họp và tham gia ý kiến, biểu quyết độc lập về các vấn đề cần sự quyết định của Hội đồng Quản trị. Đánh giá về hoạt động của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty năm 2025, thành viên Hội đồng Quản trị độc lập nhận thấy:

Ông TÔN THẤT ANH TUẤN
Thành viên HĐQT độc lập

- Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã giám sát sâu sát việc triển khai kế hoạch sản xuất kinh doanh và thể hiện vai trò tích cực trong việc định hướng chiến lược phát triển của Tổng Công ty.
- Hội đồng Quản trị đã tổ chức và duy trì đều đặn các phiên họp định kỳ và đột xuất để kịp thời thảo luận các vấn đề, ban hành các nghị quyết, quyết định cụ thể thuộc thẩm quyền chỉ đạo Ban Điều hành triển khai các nhiệm vụ trọng tâm.
- Khi thực hiện chức năng, nhiệm vụ của mình, Hội đồng Quản trị đã tuân thủ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Tổng Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng Quản trị và các Nghị quyết của ĐHĐCĐ.
- Từng thành viên Hội đồng Quản trị đã thực hiện đầy đủ chức năng và nhiệm vụ của mình; thực hiện thảo luận và biểu quyết thông qua đối với các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội đồng Quản trị một cách trung thực, cẩn trọng, vì lợi ích của cổ đông và sự phát triển chung của Tổng Công ty.

Kết quả giám sát của HĐQT đối với Ban điều hành

Hội đồng Quản trị đã thực hiện nhiệm vụ giám sát hoạt động của Ban điều hành thông qua các cuộc họp Hội đồng Quản trị, các cuộc giám sát và các văn bản trong chỉ đạo, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty để thực hiện các nhiệm vụ do Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2025 đề ra. Cụ thể:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025

	Công ty mẹ			Hợp nhất		
HẠNG MỤC	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Hoàn thành	Kế hoạch 2025	Thực hiện 2025	% Hoàn thành
Kết quả kinh doanh (tỷ đồng)						
Tổng Doanh thu	3.209	3.072	96%	8.918	9.008	101%
Lợi nhuận trước thuế	1.776	1.866	105%	2.596	2.918	112%

Chỉ đạo và giám sát thực hiện đầu tư các dự án

Hội đồng Quản trị đã chỉ đạo tập trung hoàn thiện hồ sơ pháp lý, đồng thời phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng đồng bộ, hiện đại, nhằm tạo điều kiện thu hút nhà đầu tư. Cụ thể:

- Đẩy nhanh công tác đền bù giải phóng mặt bằng tại các khu công nghiệp của IDICO như Hựu Thạnh, Cầu Nghìn; tiếp tục triển khai đầu tư, hoàn thiện cơ sở hạ tầng sẵn sàng cho thuê tại các khu công nghiệp Hựu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 Mở rộng.
- Hoàn thành công tác giải phòng mặt bằng giai đoạn 1 đối với các khu công nghiệp IDICO Tân Phước 1 diện tích 360ha, khu công nghiệp sinh thái IDICO Vinh Quang diện tích 164ha mới được phê duyệt chủ trương đầu tư. Tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tăng quỹ đất khu công nghiệp của IDICO nhằm đón đầu làn sóng đầu tư trong và ngoài nước trong thời gian tới.
- Hoàn thành xây dựng hệ thống nhà xưởng đưa vào kinh doanh cho thuê tại khu công nghiệp Hựu Thạnh (4.360 m2) của Tổng Công ty và tại khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 (19.071 m2) của Công ty IDICO – URBIZ.
- Xây dựng hoàn thành nghiệm thu đưa vào kinh doanh cho thuê văn phòng tòa nhà của Công ty IDICO – INCO10 tại thành phố Cần Thơ.

Chỉ đạo và giám sát trong công tác đầu tư phát triển

- Hoàn thiện thủ tục để được chấp thuận chủ trương đầu tư các khu công nghiệp mới: Tân Phước 1 (tỉnh Đồng Tháp), Mỹ Xuân B1 Mở rộng (TP. Hồ Chí Minh), khởi công dự án khu công nghiệp sinh thái IDICO Vinh Quang (TP. Hải Phòng); đồng thời tiếp tục nghiên cứu mở rộng quỹ đất khu công nghiệp tại các địa phương tiềm năng như Lạng Sơn, TP HCM (Bà Rịa Vũng Tàu cũ).
- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý, triển khai đầu tư dự án NOXH tại Nhơn Trạch với khoảng 8.000 căn do IDICO-URBIZ làm chủ đầu tư, bên cạnh các dự án NOXH khác do các đơn vị thành viên tiếp tục phát triển trong thời gian tới.

Công tác quản trị, tổ chức, nhân sự

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị tiếp tục chỉ đạo việc rà soát, kiện toàn bộ máy phục vụ cho chiến lược phát triển của Tổng Công ty, cụ thể:

- Kiện toàn mô hình tổ chức của Ban Hoạch định Chiến lược và bổ sung mở rộng các chức năng nhiệm vụ như Nghiên cứu thị trường, Phát triển Thương hiệu....
- Chỉ đạo nâng cao năng lực đội ngũ thông qua nhiều chương trình đào tạo để bổ sung kiến thức kỹ năng chuyên môn và quản trị cho các yêu cầu mới trong hoạt động.
- Thúc đẩy số hóa các qui trình làm việc, triển khai tương tác qua các nền tảng công nghệ nhằm gia tăng nâng cao hiệu quả hoạt động và vận hành của công ty.

Công tác quản lý tài chính - kế toán

- Tổng Công ty IDICO duy trì quan hệ hợp tác với các định chế tài chính uy tín nhằm đảm bảo nguồn vốn ổn định với chi phí cạnh tranh, phục vụ hiệu quả việc triển khai kế hoạch đầu tư. Song song đó, Ban Tài chính Kế toán cũng linh hoạt, tối ưu hóa việc sử dụng nguồn vốn, mang lại hiệu quả lớn với doanh thu tài chính năm 2025 vượt trội so với năm trước và so với kế hoạch đề ra.
- Tổng Công ty thực hiện điều hành tập trung các hoạt động huy động vốn, tái cấu trúc khoản vay và điều phối dòng tiền, đảm bảo quản trị và phân bổ nguồn lực tài chính hiệu quả theo đúng định hướng tăng trưởng trọng yếu. Công tác lập kế hoạch và quản lý hiệu quả kinh doanh tại các Đơn vị thành viên được triển khai sâu, hỗ trợ nhận diện kịp thời các điểm nghẽn và triển khai giải pháp phù hợp. Toàn hệ thống tiếp tục đẩy mạnh ứng dụng tự động hóa và chuyển đổi số nhằm nâng cao chất lượng thông tin tài chính và hiệu quả ra quyết định.
- Bên cạnh đó, Tổng Công ty đảm bảo tuân thủ các nguyên tắc minh bạch tài chính và chủ động chuẩn bị cho việc áp dụng Chuẩn mực Báo cáo Tài chính Quốc tế, góp phần củng cố uy tín của doanh nghiệp niêm yết.

Kết quả giám sát đối với người điều hành khác

- Chỉ đạo người đại diện vốn của Tổng Công ty tại các Công ty thành viên tiếp tục thực hiện tái cơ cấu, tinh gọn về tổ chức, bộ máy nhân sự; hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra.
- Chỉ đạo việc xây dựng kế hoạch và đánh giá hiệu quả sản xuất kinh doanh của các Đơn vị thành viên nhằm tiếp tục đánh giá và tối ưu hiệu quả hoạt động của toàn hệ thống IDICO.

Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị và từng thành viên Hội đồng Quản trị

- Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Hội đồng Quản trị và từng thành viên Hội đồng Quản trị được báo cáo, công bố theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán.
- Các thông tin, số liệu cụ thể được trình bày chi tiết trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2025. Quý cổ đông vui lòng xem cụ thể tại các Báo cáo này được đăng tải trên website của IDICO theo đường dẫn: https://idico.com.vn /vi/quan-he-co-dong/cong-bo-thong-tin.

Báo cáo về các giao dịch

- Giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn Điều lệ với thành viên Hội đồng Quản trị và những người có liên quan của thành viên đó: Nội dung chi tiết được trình bày cụ thể trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.
- Giao dịch giữa công ty với công ty trong đó thành viên Hội đồng Quản trị là thành viên sáng lập hoặc là người quản lý doanh nghiệp trong thời gian 03 năm gần nhất trước thời điểm giao dịch: Nội dung chi tiết được trình bày cụ thể trong Báo cáo tình hình quản trị công ty năm 2025.

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán

- Năm 2025, Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng Quản trị thực hiện các nhiệm vụ trọng yếu như giám sát các hoạt động lập báo cáo tài chính, đảm bảo chính sách phòng ngừa rủi ro kịp thời cảnh báo đến Hội đồng Quản trị, chỉ đạo bộ phận Kiểm toán nội bộ giúp Uỷ ban kiểm toán thực thi các trách nhiệm kiểm soát hoạt động điều hành doanh nghiệp.
- Các hoạt động được trình bày chi tiết cụ thể tại Báo cáo của thành viên Hội đồng Quản trị độc lập trong Ủy ban kiểm toán tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 của Tổng Công ty.

Báo cáo các nội dung khác

- Trong năm 2025, Tổng Công ty đã hoàn tất các công việc liên quan đến đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức; Sửa đổi, bổ sung ngành nghề kinh doanh; sửa đổi Điều lệ của Tổng Công ty IDICO-CTCP theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.

KẾ HOẠCH QUẢN LÝ, QUẢN TRỊ NĂM 2026

Bước sang năm 2026, với nền tảng tài chính vững chắc và sự chuẩn bị đầy đủ về nguồn lực, Tổng Công ty IDICO tiếp tục kiên định với tầm nhìn trở thành nhà phát triển hệ sinh thái công nghiệp bền vững và đồng bộ hàng đầu Việt Nam. Định hướng hoạt động năm 2026 của Tổng Công ty tập trung vào 03 nhóm nhiệm vụ trọng tâm sau:

1. Tăng trưởng bền vững và nâng cao chiều sâu trong các lĩnh vực kinh doanh cốt lõi

Tổng Công ty ưu tiên đẩy mạnh thu hút đầu tư tại các khu công nghiệp hiện hữu, tối ưu tỷ lệ lấp đầy và nâng cao chất lượng dịch vụ. Song song đó, IDICO tập trung hoàn thành giải phóng mặt bằng và đầu tư hạ tầng các KCN trọng điểm như Tân Phước 1, Vinh Quang và Mỹ Xuân B1 Mở rộng, đồng thời chủ động nghiên cứu mở rộng quỹ đất tại các địa phương tiềm năng thông qua các dự án đang theo đuổi.

Mảng nhà xưởng – nhà kho xây sẵn tiếp tục được phát triển quy mô lớn, hướng tới mục tiêu 1 triệu m² sàn trong 3–5 năm tới. Tổng Công ty cũng chú trọng nâng cao vận hành hệ thống điện, khai thác năng lượng tái tạo và thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở công nhân nhằm củng cố hệ sinh thái công nghiệp bền vững.

2. Kiện toàn tổ chức và tối ưu hiệu quả hoạt động

Tổng Công ty tiếp tục triển khai hoàn thiện cơ cấu tổ chức theo hướng tăng cường chuyên môn hóa, tổ chức phân cấp – phân quyền để nâng cao tính chủ động trong vận hành và triển khai các dự án. Đồng thời IDICO xây dựng hệ thống kiểm soát nội bộ ngày càng vững mạnh, trong đó chú trọng vai trò của bộ phận kiểm toán nội bộ.

Công tác chuyển đổi số được tiếp tục toàn diện, bao gồm nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin, ứng dụng các nền tảng phân tích dữ liệu, tự động hóa và trí tuệ nhân tạo (AI) nhằm hỗ trợ ra quyết định và tối ưu hiệu suất hoạt động trên toàn hệ thống.

3. Đảm bảo nguồn lực cho sự phát triển

Về nguồn lực tài chính, IDICO đảm bảo nguồn vốn kịp thời cho sản xuất kinh doanh và đầu tư; tối ưu cấu trúc và chi phí vốn thông qua đa dạng hóa các kênh huy động và sử dụng vốn hiệu quả. Trong bối cảnh yêu cầu phát triển bền vững ngày càng cao, Tổng Công ty nghiên cứu áp dụng các giải pháp tài chính xanh cho các dự án năng lượng, môi trường và hạ tầng bền vững.

Về nguồn lực con người, Tổng Công ty sẽ thực hiện các chương trình phát triển nguồn nhân lực dài hạn, nâng cao năng lực đội ngũ, gắn với đề cao văn hóa doanh nghiệp. Trong đó, việc phát triển lực lượng kế thừa và gắn kết các nhân sự có năng lực và kinh nghiệm với sự phát triển dài hạn của Tổng Công ty là những nội dung quan trọng trong việc quản lý và phát triển nguồn nhân sự trong năm 2026 của HĐQT.

BÁO CÁO CỦA THÀNH VIÊN HĐQT ĐỘC LẬP TRONG ỦY BAN KIỂM TOÁN

Tình hình tổng quan

Năm 2025, Ủy ban kiểm toán (UBKT) trực thuộc Hội đồng Quản trị thực hiện các nhiệm vụ trọng yếu như giám sát các hoạt động lập báo cáo tài chính, đảm bảo chính sách phòng ngừa rủi ro kịp thời cảnh báo đến Hội đồng Quản trị, chỉ đạo bộ phận Kiểm toán nội bộ giúp Ủy ban kiểm toán thực thi các trách nhiệm kiểm soát hoạt động điều hành doanh nghiệp.

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán năm 2025

Giới thiệu về Ủy ban kiểm toán

Uỷ ban Kiểm toán Tổng Công ty bao gồm 02 người, bao gồm Chủ tịch và 01 thành viên.
Chi tiết xem tại Chương 2 - Về Tổng Công ty, trang 63.

Các cuộc họp và Nghị quyết Ủy ban kiểm toán năm 2025

Trong năm 2025, Ủy ban kiểm toán đã tổ chức tổng cộng 02 buổi họp với tỷ lệ tham dự đạt 100%. Các cuộc họp Ủy ban kiểm toán được diễn ra theo đúng quy định tại Quy chế hoạt động Ủy ban kiểm toán đã ban hành.

Danh sách thành viên dự họp của Uỷ ban kiểm toán

STT	Thành viên Ủy ban Kiểm toán	Chức vụ	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Tôn Thất Anh Tuấn	Chủ tịch	2/2	100%	100%
2	Trần Thùy Giang	Thành viên	2/2	100%	100%

Phạm vi hoạt động của Ủy ban kiểm toán

Hoạt động của Ủy ban kiểm toán tuân thủ theo Quy chế hoạt động đã được ban hành, các quy định pháp luật điều chỉnh liên quan trên cơ sở phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế hoạt động của IDICO. Một số hoạt động trọng tâm của UBKT trong năm 2025 như sau:

- Giám sát tính trung thực của Báo cáo tài chính ("BCTC"), nâng cao chất lượng của BCTC được công bố định kỳ của IDICO.
- Chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban Kiểm toán nội bộ ("Ban KTNB") trong năm 2025.
- Yêu cầu rà soát các nội dung liên quan đến câu hỏi của Cổ đông trước và sau cuộc họp Đại hội đồng cổ đông ("ĐHĐCĐ") năm 2025.
- Làm việc với công ty kiểm toán độc lập, phân tích đánh giá và đề xuất lựa chọn đơn vị và mức thù lao Kiểm toán độc lập để HĐQT thông qua.
- Các nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ, Nghị quyết ĐHĐCĐ và Quy chế hoạt động của UBKT.

Kết quả kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính

Kết quả kiểm tra, đánh giá tài chính

- Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành.
- UBKT đã xem xét BCTC riêng và BCTC hợp nhất cho giai đoạn bán niên và cho cả năm tài chính 2025. UBKT đồng ý với những đánh giá của Kiểm toán độc lập cho các báo cáo này.
- Các BCTC được lập và trình bày trung thực, phù hợp với 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 BCTC. Xét trên khía cạnh trọng yếu, BCTC đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của IDICO đến 31/12/2025.

Kết quả kiểm tra, đánh giá một số hoạt động chính (tiếp theo)

Kết quả giám sát tình hình hoạt động năm 2025

- HĐQT đã hoạch định chiến lược phát triển phù hợp với tình hình của IDICO và chỉ đạo tổ chức kinh doanh có hệ thống, bảo toàn và phát triển vốn góp của các Cổ đông.
- Ban Tổng Giám đốc ("BTGĐ") và các phòng ban chức năng đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và thực thi tốt chức năng nhiệm vụ của mình theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Về nhân sự, BTGĐ tiếp tục củng cố, kiện toàn bộ máy nhân sự phù hợp với định hướng phát triển của IDICO.
- Các bộ phận phòng ban tiếp tục kiện toàn hệ thống các quy chế, quy trình vận hành và nâng cao vai trò kiểm soát rủi ro ở tuyến đầu.
- Chức năng Kiểm toán nội bộ có vị thế và vai trò rất quan trọng trong hệ thống quản trị công ty và đã được thiết kế, tổ chức thực hiện theo các quy định của pháp luật. UBKT luôn theo dõi để đảm bảo hoạt động của Ban KTNB có chất lượng, hiệu quả. Năm 2025, Ban KTNB đã hoàn thành công việc được giao theo kế hoạch hoạt động được phê duyệt.
- Ban điều hành và các cấp quản lý vận hành hỗ trợ, phối hợp, cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của UBKT trong quá trình kiểm toán để UBKT thực hiện chức năng của mình, đồng thời tham vấn ý kiến của UBKT trong quá trình hoạt động nhằm giảm thiểu các rủi ro, nâng cao hiệu suất kiểm soát và hiệu quả quản trị nhằm đạt được các mục tiêu và nhiệm vụ được giao.
- UBKT đã trao đổi, báo cáo các kết quả kiểm tra, kiểm toán, các đề xuất và khuyến nghị với HĐQT, Ban điều hành, các cấp quản lý vận hành một cách kịp thời để có được các giải pháp và kế hoạch hành động phù hợp.

Kết quả giám sát đối với hoạt động của HĐQT, BTGĐ và đánh giá sự phối hợp giữa UBKT với HĐQT, BTGĐ và cổ đông

- Trong năm 2025, HĐQT và BTGĐ đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ tuân thủ đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ.
- Tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn thách thức trong năm 2025, HĐQT và BTGĐ đã có sự thích ứng nhanh chóng, linh hoạt để đưa ra các giải pháp phù hợp, đảm bảo hiệu quả kinh doanh, hoàn thiện hệ thống các quy trình quản lý, phát triển hệ thống công nghệ thông tin,...tạo nền tảng cho sự phát triển của những năm tiếp theo. Các thành viên trong UBKT nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc của HĐQT và BTGĐ.
- Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ, UBKT luôn phối hợp tốt với các thành viên HĐQT, thành viên BTGĐ và các cán bộ quản lý liên quan và luôn nhận được sự hợp tác. Trong năm 2025, UBKT luôn tiếp thu các ý kiến của Cổ đông liên quan đến công tác quản lý của HĐQT và công tác điều hành của BTGĐ.

Đánh giá về các giao dịch với các bên liên quan

- Các giao dịch với các bên liên quan được kiểm soát chặt chẽ và tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ và Quy định của IDICO, không phát hiện xung đột lợi ích trong các giao dịch với các bên liên quan.
- Các giao dịch với các bên liên quan đã được công bố thông tin đầy đủ theo quy định của pháp luật và được thuyết minh đầy đủ trên Báo cáo tài chính và Báo cáo tình quản trị công ty năm 2025, không phát hiện bất thường trong các giao dịch.

Kết luận và kiến nghị của Ủy ban kiểm toán

- HĐQT, BTGĐ và quản lý các phòng ban tiếp tục phối hợp và cung cấp thông tin kịp thời để UBKT tiếp tục thực hiện đầy đủ chức năng, nhiệm vụ.
- BTGĐ cần tiếp tục nâng cao vai trò kiểm soát và tự kiểm soát để giảm thiểu rủi ro trong hoạt động; trong đó, tăng cường ứng dụng công nghệ vào công tác quản trị, kiện toàn và nâng cao năng lực quản trị hệ thống.
- BTGĐ cần quan tâm hơn nữa trong công tác quản lý rủi ro toàn Công ty (thiết lập, triển khai, giám sát, đánh giá, quản lý rủi ro) và tăng cường hoạt động kiểm soát nội bộ để cải thiện và nâng cao hiệu quả của việc vận hành hệ thống quản lý Công ty và các quy trình quản lý rủi ro toàn Công ty.
- BTGĐ có kế hoạch cụ thể để cập nhật thông tin mới nhằm cải thiện hệ thống quy trình nghiệp vụ và triển khai tập huấn thường xuyên để người lao động nắm vững các tài liệu liên quan đến trách nhiệm của cá nhân và đơn vị; nâng cao ý thức tuân thủ và đóng góp ý kiến trong quá trình thực hiện nhiệm vụ.
- BTGĐ giám sát bộ máy và các đơn vị thành viên thực hiện các kiến nghị của UBKT về các vấn đề cần khắc phục sau kiểm toán, trên tinh thần giải quyết dứt điểm các kiến nghị.

Thù lao và chi phí hoạt động của UBKT trong năm 2025

- Về thù lao của UBKT năm 2025: chi tiết thù lao của các thành viên UBKT được báo cáo, công bố theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Luật Chứng khoán. Ngoài phần thù lao này, các thành viên UBKT không hưởng thêm các khoản lợi ích hay thù lao nào khác.
- Các thông tin, số liệu cụ thể được trình bày chi tiết trên Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán và Báo cáo thường niên năm 2025. Quý cổ đông vui lòng xem cụ thể tại các Báo cáo này được đăng tải trên website của IDICO theo đường dẫn: https://www.idico.com.vn/vi/quan-he-co-dong.
- Chi phí hoạt động của UBKT năm 2025: tuân thủ theo các quy định và quy chế nội bộ của IDICO.

KẾ HOẠCH NĂM 2026 CỦA ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Tiếp tục thực hiện đầy đủ nghĩa vụ, quyền hạn và hoàn thành mục tiêu của UBKT đúng theo Quy chế hoạt động của UBKT; hoàn thành các nhiệm vụ khác theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị nội bộ của Công ty.
- Tăng cường giám sát việc thực hiện quy định của pháp luật, Điều lệ, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế quản trị nội bộ của IDICO; kiểm tra, giám sát kết quả thực hiện các mục tiêu, kế hoạch.
- Thực hiện thẩm định BCTC bán niên và BCTC năm theo quy định; phối hợp với HĐQT, BTGĐ để cải tiến, nâng cao hoạt động kiểm soát nội bộ của IDICO.
- Thường xuyên kiểm tra, giám sát các hoạt động của các phòng ban trong IDICO và đưa ra kiến nghị nhằm hoàn thiện quy trình quản trị và quy trình quản lý rủi ro của Công ty.
- Chỉ đạo sát sao, giám sát hoạt động của Ban KTNB nhằm thực hiện theo kế hoạch năm 2026 đã trình HĐQT, UBKT hoặc theo các yêu cầu đột xuất của HĐQT, UBKT.
- Các nhiệm vụ khác theo Quy chế hoạt động của UBKT.

BÁO CÁO QUẢN TRỊ

Tình hình tổng quan

Trong năm 2025, IDICO đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị công ty áp dụng cho công ty niêm yết cũng như công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Tổ Quan hệ Nhà đầu tư của IDICO nỗ lực cung cấp thông tin kịp thời, chính xác đến cổ đông, nhà đầu tư một cách công bằng và được đánh giá cao.

Báo cáo tài chính của IDICO tuân thủ phù hợp với 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.

Lương và các lợi ích của Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành

Chính sách đãi ngộ

Thù lao của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, Uỷ ban kiểm toán tuân thủ các quy định về thù lao và chi phí hoạt động quy định tại Điều lệ Tổng Công ty. Thù lao được ĐHĐCĐ phê duyệt định kỳ và tuân thủ pháp luật hiện hành.

Đãi ngộ dành cho Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành năm 2025

Trong năm 2025, có 05 thành viên Hội đồng Quản trị, 02 thành viên Ủy ban kiểm toán và 06 thành viên Ban điều hành (bao gồm Tổng Giám đốc, 04 Phó Tổng Giám đốc và 01 Kế toán trưởng, trong đó có 02 Phó Tổng Giám đốc đã từ nhiệm vào ngày 11/01/2025 và ngày 01/9/2025.

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành năm 2025

Họ và tên	Vị trí	Thu nhập 2025	Ghi chú
Nguyễn Thị Như Mai	• Chủ tịch Hội đồng Quản trị	2.640.000.000	
Đặng Chính Trung	• Thành viên Hội đồng Quản trị • Tổng Giám đốc	4.936.650.000	
Nguyễn Việt Tuấn	• Thành viên Hội đồng Quản trị • Phó Tổng Giám đốc	3.875.882.172	
Tôn Thất Anh Tuấn	• Thành viên Hội đồng Quản trị độc lập • Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	495.000.000	
Trần Thùy Giang	• Thành viên Hội đồng Quản trị • Thành viên Ủy ban kiểm toán	2.475.000.000	
Nguyễn Hồng Hải	• Phó Tổng Giám đốc	1.737.158.621	
Nguyễn Văn Minh	• Phó Tổng Giám đốc	46.581.818	Miễn nhiệm từ ngày 11/01/2025
Phan Văn Chính	• Phó Tổng Giám đốc	1.454.758.621	Miễn nhiệm từ ngày 01/9/2025
Trần Ngọc Sang	• Kế toán trưởng	1.387.462.129	
TỔNG CỘNG		**19.048.493.361**	

Thay đổi về nhân sự Hội đồng Quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban điều hành

Năm 2025, Tổng Công ty không có sự thay đổi về nhân sự Hội đồng Quản trị, Uỷ ban Kiểm toán.

Ban điều hành có 02 sự thay đổi nhân sự:

- Miễn nhiệm Ông Nguyễn Văn Minh - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 11/01/2025;
- Miễn nhiệm Ông Phan Văn Chính - Phó Tổng Giám đốc từ ngày 01/9/2025.

Thay đổi danh sách bên liên quan của công ty niêm yết

Danh sách thay đổi của các bên liên quan theo sự thay đổi thành viên Hội đồng Quản trị, Uỷ ban Kiểm toán và Ban Điều hành nêu trên. Thông tin chi tiết có thể xem thêm tại Báo cáo Quản trị của Tổng Công ty năm 2025 tại www.idico.com.vn.

QUẢN LÝ RỦI RO

Mục tiêu của quản lý rủi ro

Tổng Công ty đã xây dựng khung quản lý rủi ro đảm bảo phù hợp với cơ cấu doanh nghiệp của Tổng Công ty và môi trường kinh doanh tại Việt Nam. Quản lý rủi ro tại IDICO dựa trên các nguyên tắc sau:

Một khuôn khổ quản lý rủi ro toàn diện, cùng với các công cụ quản lý rủi ro hiệu quả, sẽ hỗ trợ các chiến lược phát triển kinh doanh của IDICO. Quản lý rủi ro cần xác định rủi ro một cách kịp thời và giúp giảm thiểu tác động của các kết quả không thuận lợi và tối đa hóa lợi ích của các cơ hội thuận lợi.

IDICO sẽ phân công rõ ràng trách nhiệm và quyền sở hữu trong quản lý rủi ro và thiết lập cơ chế báo cáo, giám sát rủi ro thường xuyên. IDICO sẽ thiết lập hệ thống quản trị rủi ro chung nhằm củng cố văn hóa quản trị rủi ro tại IDICO.

IDICO nhận thấy rằng cơ hội nảy sinh từ rủi ro. Vì vậy, quản lý rủi ro không chỉ bao gồm việc giảm thiểu rủi ro mà còn phải nghiên cứu rủi ro một cách cẩn thận để tối ưu hóa sự cân bằng giữa rủi ro và cơ hội, chấp nhận rủi ro trong phạm vi khẩu vị rủi ro đã xác định trước. Tổng Công ty sẵn sàng chấp nhận rủi ro có chọn lọc một cách thận trọng vì lý do kinh doanh hợp lý.

Hoạt động quản lý rủi ro năm 2025

Trong năm 2025, Tổng Công ty tiếp tục cập nhật các quy trình quản trị rủi ro trên toàn hệ thống để phù hợp với định hướng tập trung mạnh mẽ vào chuyển đổi số, thu hút đầu tư. Trong các giao dịch quan trọng trong giai đoạn thị trường biến động và những thay đổi trong môi trường pháp lý, Tổng Công ty và các công ty con sẽ tham khảo ý kiến của Bộ phận Pháp chế, Bộ phận Tài chính theo các thủ tục được thiết lập để đánh giá và giải quyết kịp thời.

Quản lý các rủi ro trọng yếu năm 2025

Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về biến động kinh tế toàn cầu

Với lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, nhà ở và đô thị và năng lượng nên hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty phụ thuộc lớn vào tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế.

Trong quá trình điều hành hoạt động, Ban lãnh đạo Tổng Công ty luôn chủ động nắm bắt tình hình kinh tế, giám sát diễn biến của thị trường nhằm phân tích, đánh giá và đưa ra các chiến lược, quyết sách kịp thời để giảm thiểu rủi ro. Đồng thời sẵn sàng xem xét đánh giá lại và điều chỉnh chiến lược, kế hoạch kinh doanh cho phù hợp với thực tế thị trường, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định.

Rủi ro về lạm phát

Lạm phát tăng cao tác động lên chi phí đầu vào dẫn đến gây sức ép lớn lên kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Vì vậy, để hạn chế rủi ro khi lạm phát tăng ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, Tổng Công ty luôn chú trọng công tác quản trị rủi ro và không ngừng theo dõi diễn biến kinh tế vĩ mô để chủ động về thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu và kiểm soát được giá cả đầu vào cho các dự án.

Rủi ro về lãi suất

Là doanh nghiệp có sử dụng vốn vay để tài trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh nên những biến động về lãi suất trên thị trường do việc Chính phủ ban hành các chính sách thắt chặt tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất có thể gây tác động đáng kể đến tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Do đó, để giảm thiểu ảnh hưởng của việc tăng lãi suất lên kết quả kinh doanh, trong năm qua IDICO luôn duy trì tỷ lệ nợ ở mức thấp cũng như đảm bảo lượng tiền mặt dồi dào. Ngoài ra, Tổng Công ty cũng luôn thường xuyên theo dõi biến động lãi suất trên thị trường để có thể chủ động đưa ra những kế hoạch kinh doanh, phương án phòng ngừa rủi ro phù hợp với nhu cầu vay thực tế và diễn biến chung của thị trường.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Tổng Công ty có một số hợp đồng giao dịch tham chiếu giá theo ngoại tệ nên sẽ bị ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động. Tỷ giá VND/USD tăng sẽ tác động tích cực đến danh mục quỹ đất cho thuê, trong khi các chi phí chính như bồi thường giải phóng mặt bằng, xây dựng được trả bằng đồng Việt Nam. IDICO sẽ tiếp tục theo dõi sát sao diễn biến thị trường, điều chỉnh giá cho thuê để tăng sức cạnh tranh và giảm rủi ro tỷ giá đối với hoạt động của Tổng Công ty.

Rủi ro đặc thù ngành

Rủi ro về giải phóng mặt bằng

Trong quá trình thực hiện các dự án bất động sản, công tác giải phòng mặt bằng được xem là một nhiệm vụ quan trọng để thực hiện các dự án. Với đặc thù của lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty nên hoạt động giải phóng mặt bằng luôn là một trong những hoạt động cần làm đầu tiên, tốn kém nhiều chi phí và thời gian. Khi công tác giải phóng mặt bằng chậm, kéo dài, các thủ tục pháp lý chưa được tháo gỡ, thiếu sự hợp tác của người dân sẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công các công trình cũng như đẩy mạnh chi phí cho dự án và gây ra thiệt hại không nhỏ trong đầu tư xây dựng.

Tổng Công ty sẽ thực hiện xây dựng kế hoạch, phương án đền bù, giải phóng mặt bằng chi tiết, hợp lý, bảo đảm hài hòa, công bằng quyền và lợi ích của tất cả các đối tượng liên quan. Đồng thời, Tổng Công ty luôn duy trì một lượng tiền mặt dồi dào để phục vụ cho công tác giải phóng mặt bằng nhanh nhất.

Rủi ro về tài chính

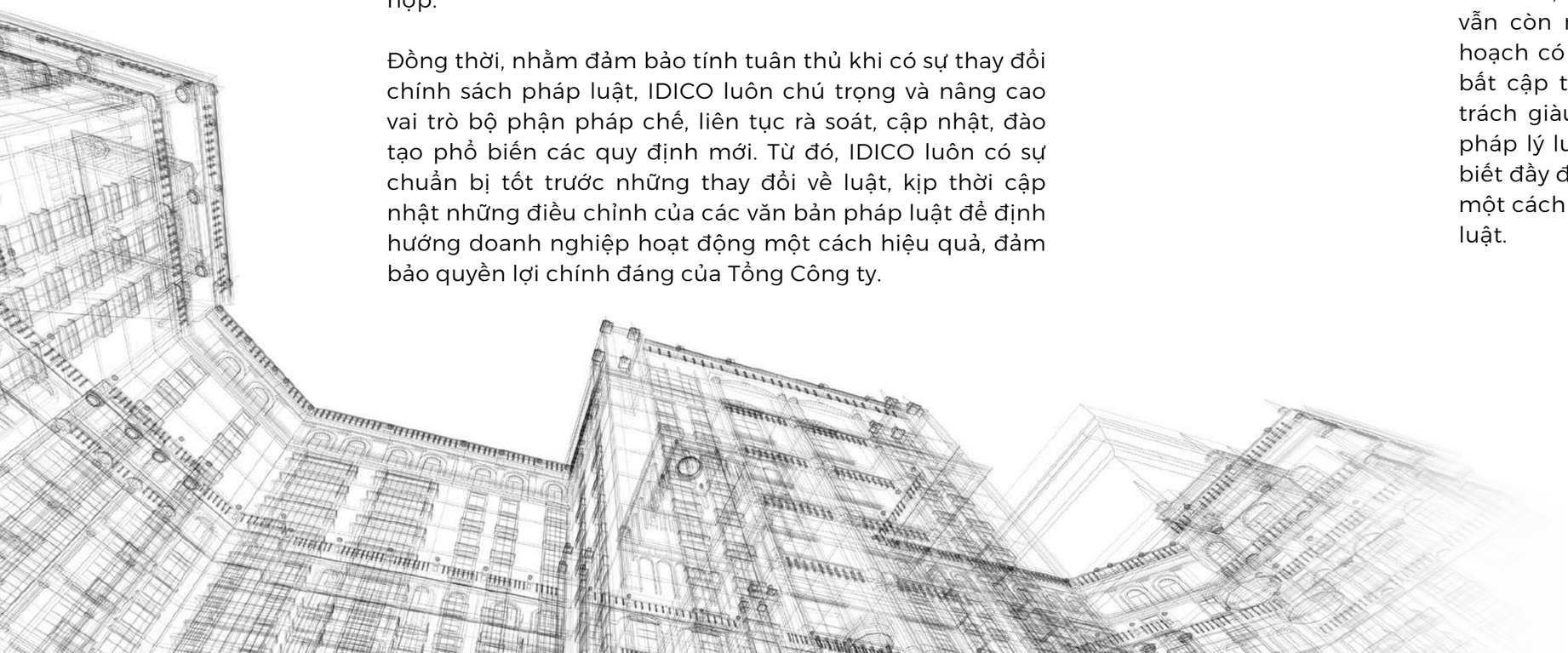
Do kinh doanh trong các lĩnh vực Bất động sản công nghiệp, Nhà ở và Đô thị, Năng lượng... nên đòi hỏi Tổng Công ty luôn có nhu cầu vốn lớn để đầu tư và phát triển. Mặt khác, hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty thường có thời gian triển khai dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần. Nếu tiến độ thu tiền từ khách hàng bị chậm trễ sẽ gây ra mất cân đối dòng tiền, thiếu hụt vốn đầu tư và chi trả cho nhà thầu gây ảnh hưởng đến tiến độ dự án. Vì thế, trong quá trình hoạt động, ký kết, thực hiện hợp đồng, các phòng ban, đặc biệt là Ban Tài chính – Kế toán của IDICO luôn xây dựng kế hoạch huy động và sử dụng vốn một cách hợp lý, chủ động xem xét, đánh giá tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của từng dự án... để có phương án phòng ngừa rủi ro trên xảy ra.

Rủi ro về pháp luật

Tổng Công ty IDICO hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, đã được niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) và hoạt động trong nhiều lĩnh vực đa dạng như hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản, năng lượng... nên chịu sự chi phối của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Đất đai, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản, Bộ luật Lao động, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Bảo hiểm xã hội, các quy định pháp luật về Thuế, các văn bản hướng dẫn, thi hành luật và các quy định pháp luật có liên quan khác,...

Hiện tại, Việt Nam đang trong quá trình hội nhập và phát triển nên khung pháp lý cũng đang được xây dựng và ngày càng hoàn thiện hơn. Do đó, nếu việc quản trị không tốt hoặc bất kỳ sự thay đổi nào của pháp luật có thể dẫn đến rủi ro chưa cập nhật kịp thời để đảm bảo tuân thủ đúng, từ đó gây ra những ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty. Để hạn chế các rủi ro này, Tổng Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật các văn bản pháp luật, chính sách mới, để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch sản xuất kinh doanh phù hợp.

Đồng thời, nhằm đảm bảo tính tuân thủ khi có sự thay đổi chính sách pháp luật, IDICO luôn chú trọng và nâng cao vai trò bộ phận pháp chế, liên tục rà soát, cập nhật, đào tạo phổ biến các quy định mới. Từ đó, IDICO luôn có sự chuẩn bị tốt trước những thay đổi về luật, kịp thời cập nhật những điều chỉnh của các văn bản pháp luật để định hướng doanh nghiệp hoạt động một cách hiệu quả, đảm bảo quyền lợi chính đáng của Tổng Công ty.



Rủi ro về an toàn lao động

Với đặc thù có ngành nghề kinh doanh đa dạng là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, năng lượng và xây dựng nên hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty chứa đựng nhiều rủi ro cho người lao động. Tổng Công ty phải đối mặt với những rủi ro đặc thù ngành như người lao động không bảo hộ kỹ càng, đổ sập khi đang thi công hoặc những sự cố bất ngờ ở các công trình. Để phòng ngừa và hạn chế những rủi ro trên, IDICO luôn đảm bảo nâng cao nhận thức của công nhân lao động, đảm bảo trang bị đầy đủ đồ bảo hộ lao động cũng như đáp ứng đầy đủ các chế độ bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn lao động và các phương tiện bảo vệ cá nhân cho người lao động trong quá trình làm việc. Ngoài ra, IDICO cũng thường xuyên thực hiện công tác tác kiểm tra, sát hạch, tập huấn về kiến thức, kỹ năng và kinh nghiệm bảo đảm an toàn lao động.

Rủi ro về pháp lý dự án

Hiện nay, việc phát triển và đầu tư một dự án mới thường gặp phải những khó khăn liên quan đến các cơ chế, chính sách, hành lang pháp lý chưa đầy đủ, còn sự đan xen, chồng chéo... Các thủ tục về đầu tư, giao đất vẫn còn nhiều rắc rối, các vấn đề liên quan đến quy hoạch có thủ tục quá phức tạp... Để giảm thiểu những bất cập trên, IDICO đã xây dựng một đội ngũ chuyên trách giàu kinh nghiệm, nhân sự được phân công tác pháp lý luôn được đảm bảo có năng lực phù hợp, hiểu biết đầy đủ về dự án, đảm bảo cho dự án được triển khai một cách hiệu quả và bền vững, phù hợp quy định pháp luật.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU VÀ QUAN HỆ CỔ ĐÔNG

Cổ phiếu IDICO năm 2025

Thông tin cơ bản

Mã cổ phiếu	**IDC**
Vốn hoá thị trường (tại ngày 31/12/2025)	**13.813.757.157.200 đồng**
Số cổ phiếu lưu hành	**379.498.823 cổ phiếu**
Sở hữu nước ngoài tối đa	**49%**

Giá giao dịch

Chỉ số	**Ngày**	**Giá (đồng/cổ phiếu)**
Đóng phiên	31/12/2025	36.400
Thấp trong năm	9/4/2025	27.700
Cao trong năm	27/02/2025	57.400
Giá trung bình (theo trọng số khối lượng)		**44.200**

Khối lượng giao dịch

Chỉ số	**Ngày**	**Giá (đồng/cổ phiếu)**
Phiên cuối năm	31/12/2025	7.776.053
Phiên thấp nhất năm	07/02/2025	270.042
Phiên cao nhất năm	11/08/2025	19.865.503
Khối lượng giao dịch trung bình hàng ngày		**2.379.976**

Nguồn: Vietstock, FiinPro

Diễn biến giá cổ phiếu IDICO

Nguồn: Tradingview

Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	Cổ phiếu nắm giữ	% nắm giữ	Số lượng cổ đông
1	**Cổ đông nhà nước**	-	-	-
2	**Cổ đông sáng lập**	-	-	-
	Trong nước	-	-	-
	Nước ngoài	-	-	-
3	**Cổ đông lớn (nắm giữ >5%)**	**130.652.995**	**34,43%**	**2**
	Trong nước	130.652.995	34,43%	2
	Nước ngoài	-	-	-
4	**Công đoàn Công ty**	-	-	-
5	**Cổ phiếu quỹ**	-	-	-
6	**Cổ phiếu ưu đãi**	-	-	-
7	**Cổ đông khác**	**248.845.828**	**65,57%**	**13.156**
	Trong nước	194.511.159	51,25%	12.912
	Nước ngoài	54.334.669	14,32%	244
	Tổng cộng	**379.498.823**	**100,00%**	**13.158**
	Trong nước	325.164.154	85,68%	12.914
	Nước ngoài	54.334.669	14,32%	244

Cổ đông lớn (sở hữu trên 5%)

STT	Cổ đông	Cổ phiếu nắm giữ	% nắm giữ
1	CTCP Tập đoàn S.S.G	85.387.500	22,50%
2	Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	45.265.495	11,93%
	TOTAL	**130.652.995**	**34.43%**

Dữ liệu cổ đông cập nhật ngày 24/3/2026

Sở hữu nội bộ

Nhóm	Tên cổ đông	Chức vụ	Cổ phiếu năm giữ tại ngày 31/12/2024	% nắm giữ
Hội đồng Quản trị	Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	Cá nhân: 705.996 CP Đại diện: 85.387.500 CP **Tổng: 86.093.496 CP**	Cá nhân: 0,19% Đại diện: 22,50% **Tổng: 22,69%**
	Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT (kiêm Tổng Giám đốc)	Cá nhân: 0 CP Đại diện: 56.297.445 CP **Tổng: 56.297.445 CP**	Cá nhân: 0% Đại diện: 14,84% **Tổng: 14.84%**

Giao dịch cổ đông nội bộ và bên liên quan năm 2025

Không có

Giao dịch giữa công ty và người có liên quan hoặc giữa công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan nội bộ

Được nêu chi tiết trong Báo cáo tình hình quản trị năm 2025 - Phụ lục số 2, công bố thông tin ngày 28/1/2026 tại https://idico.com.vn/

Thay đổi vốn điều lệ

Tăng vốn điều lệ thành **3.794.988.230.000 đồng** (Ba nghìn bảy trăm chín mươi bốn tỷ chín trăm tám mươi tám triệu hai trăm ba mươi nghìn đồng) thông qua hình thức phát hành cổ phiếu để trả cổ tức trong năm 2025

Các chứng khoán khác

Không có

Giao dịch cổ phiếu quỹ

Không có

HOẠT ĐỘNG QUAN HỆ CỔ ĐÔNG NĂM 2025

IDICO tiếp tục duy trì chính sách cung cấp thông tinh minh bạch và công bằng với nhà đầu tư thông qua các Bản tin Nhà đầu tư; tổ chức các buổi Earnings Call hàng quý; và tham gia các sự kiện kết nối doanh nghiệp với các tổ chức đầu tư (như Vietnam Access Day của Công ty chứng khoán Vietcap; Emerging Vietnam của CTCK HSC) để cung cấp thông tin chính thống về doanh nghiệp, giúp nhà đầu tư hiểu rõ hơn về IDICO. Ngoài ra, Tổ Quan hệ Cổ đông còn thường xuyên tiếp đón các đoàn nhà đầu tư từ nhiều nước đến tìm hiểu cơ hội đầu tư và hợp tác.

Danh sách các hoạt động chính trong năm 2025

Hoạt động trong Quý 1	Phương pháp tổ chức/ Tham gia
Cập nhật tình hình kinh doanh Quý 4/2024	Cuộc họp trực tuyến
Vietnam Access Day 2025	Cuộc họp trực tiếp - TP.HCM
Hoạt động trong Quý 2	
Cập nhật tình hình kinh doanh Quý 1/2025	Cuộc họp trực tuyến
Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025	Cuộc họp trực tuyến
HSC - Emerging Vietnam 2025	Cuộc họp trực tiếp - TP.HCM
Hoạt động trong Quý 3	
Cập nhật tình hình kinh doanh Quý 2/2025	Cuộc họp trực tuyến
Hoạt động trong Quý 4	
Cập nhật tình hình kinh doanh Quý 3/2025	Cuộc họp trực tuyến

Lịch tài chính

Đối với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025	Đối với năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2026 (dự kiến)	Sự kiện
25/04/2025 (trực tuyến)	24/04/2026 (trực tuyến)	Đại hội đồng cổ đông thường niên
28/04/2025	04/2026	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 1
29/07/2025	07/2026	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 2
29/10/2025	10/2026	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 3
26/01/2026	01/2027	Công bố Báo cáo Tài chính Quý 4
27/03/2026	03/2027	Công bố Báo cáo Tài chính năm đã kiểm toán

IDICO

Chương

05

Phát triển bền vững

173. Điểm sáng Bền Vững 2025

175. Định hướng Bền vững

179. Báo cáo ESG

ĐIỂM SÁNG BỀN VỮNG 2025

7.214 MWh

Sản lượng năng lượng mặt trời được sản xuất

22,5 TRIỆU ĐỒNG/THÁNG

Mức lương trung bình

4.755 TẤN (1)

Giảm thải Carbon

12 TRIỆU M^3

Thể tích nước thải đã xử lý

20+ SỰ KIỆN (3) CÙNG NHAU

Chúc mừng, kỷ niệm liên hoan

100% NHÂN SỰ

Tham gia đầy đủ BHXH, BHYT và khám sức khỏe năm 2025

6.496 CÂY XANH (2)

Số cây trồng tương đương

1.069 CON NGƯỜI

Hạnh phúc tại IDICO

((1) Giảm thải carbon được tính dựa trên hệ số phát thải của lưới điện VIệt Nam 2023 là 0,6592 tC02/MWh được công bố trong văn bản số 1726/BĐKH-PTCBT
(2) Số lượng cây xanh được trồng tương đương với lượng khí carbon đã giảm thải, giả định vòng đời của cây là 40 năm và mỗi cây hấp thụ trung bình 18,3 kg khí carbon mỗi năm
(3) Tổng Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động gắn kết đến toàn thể nhân viên, từ sinh nhật hàng tháng, đến các ngày lễ lớn trong năm, các ngày cho phụ nữ cho đến những dịp tổng kết năm, team building

ĐỊNH HƯỚNG BỀN VỮNG

IDICO xác định phát triển bền vững là định hướng xuyên suốt trong chiến lược phát triển dài hạn, nhằm tạo dựng giá trị ổn định cho nhà đầu tư, khách hàng, đối tác, người lao động và xã hội. Trên cơ sở đó, Tổng Công ty từng bước tích hợp các nguyên tắc ESG vào hoạt động đầu tư, quản trị và vận hành, hướng tới mô hình tăng trưởng hài hòa giữa hiệu quả kinh tế, bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội.

Trách nhiệm với xã hội

IDICO chú trọng tạo ra giá trị bền vững cho cộng đồng thông qua việc tạo việc làm ổn định, nâng cao chất lượng sống của người lao động và triển khai các chương trình an sinh xã hội tại các địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động. Mỗi dự án do IDICO phát triển không chỉ mang lại giá trị kinh tế mà còn đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế – xã hội và nâng cao chất lượng sống của cộng đồng.

Với nhận thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội, IDICO luôn tích cực đồng hành cùng các địa phương trong các hoạt động vì cộng đồng, góp phần xây dựng môi trường sống tốt đẹp và phát triển bền vững. Bên cạnh đó, Tổng Công ty thường xuyên tổ chức và tham gia các chương trình thiện nguyện, hỗ trợ các hoàn cảnh khó khăn, qua đó lan tỏa tinh thần sẻ chia và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Trách nhiệm với nhân viên

IDICO xác định nguồn nhân lực là tài sản quý giá và là nền tảng quan trọng cho sự phát triển bền vững của Tổng Công ty. Do đó, doanh nghiệp luôn chú trọng xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, minh bạch và giàu tính nhân văn, khuyến khích tinh thần đổi mới, sáng tạo và phát huy tối đa năng lực của mỗi thành viên.

IDICO không ngừng kiện toàn các chính sách nhân sự theo hướng cạnh tranh và bền vững, đảm bảo quyền lợi chính đáng của người lao động thông qua chế độ tiền lương, phúc lợi, đào tạo và phát triển nghề nghiệp. Đồng thời, Tổng Công ty chú trọng nâng cao chất lượng cuộc sống vật chất và tinh thần cho người lao động, tạo điều kiện để đội ngũ nhân viên gắn bó lâu dài và cùng phát triển với doanh nghiệp.

Thông qua các chính sách nhân sự toàn diện và định hướng phát triển con người làm trung tâm, IDICO hướng tới xây dựng đội ngũ nhân lực chất lượng cao, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và tạo dựng giá trị bền vững cho doanh nghiệp và xã hội.

Trách nhiệm với môi trường

IDICO cam kết thực hiện trách nhiệm bảo vệ môi trường như một phần không thể tách rời trong chiến lược phát triển bền vững của doanh nghiệp. Trong quá trình đầu tư, xây dựng và vận hành các khu công nghiệp, Tổng Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường, đồng thời chủ động áp dụng các giải pháp quản lý và công nghệ nhằm giảm thiểu tác động đến môi trường tự nhiên.

Các khu công nghiệp do IDICO phát triển được đầu tư hệ thống hạ tầng môi trường đồng bộ, bao gồm nhà máy xử lý nước thải tập trung, hệ thống thu gom và quản lý chất thải, cùng hệ thống quan trắc môi trường tự động nhằm đảm bảo kiểm soát hiệu quả các nguồn phát thải. Bên cạnh đó, Tổng Công ty từng bước triển khai các giải pháp thiết kế hạ tầng tiết kiệm năng lượng, tối ưu hóa sử dụng tài nguyên và thúc đẩy các mô hình tái sử dụng nước sau xử lý.

Trong định hướng dài hạn, IDICO tích cực phát triển mô hình khu công nghiệp sinh thái, khuyến khích cộng sinh công nghiệp, các doanh nghiệp trong khu áp dụng công nghệ sản xuất sạch, sử dụng hiệu quả năng lượng và tài nguyên.

Một trong những bước đi tiêu biểu là dự án Khu công nghiệp sinh thái IDICO Vinh Quang tại Hải Phòng, được định hướng phát triển theo các tiêu chí khu công nghiệp xanh, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế gắn với bảo vệ môi trường.

Trách nhiệm với khách hàng

IDICO nhận thức rằng sự tin tưởng và đồng hành của khách hàng là yếu tố then chốt tạo nên sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Tổng Công ty luôn cam kết xây dựng và duy trì mối quan hệ hợp tác dựa trên các giá trị chính trực, minh bạch và tôn trọng.

Trong quá trình phát triển và vận hành các khu công nghiệp, IDICO chú trọng cung cấp hệ thống hạ tầng đồng bộ, dịch vụ hỗ trợ chuyên nghiệp và môi trường đầu tư ổn định, qua đó giúp các doanh nghiệp yên tâm phát triển sản xuất và mở rộng hoạt động kinh doanh. Uy tín và chất lượng dịch vụ luôn được xem là nguyên tắc cốt lõi trong mọi hoạt động tương tác với khách hàng.

Bên cạnh đó, IDICO luôn lắng nghe và trân trọng các ý kiến phản hồi từ khách hàng, coi đây là cơ sở quan trọng để cải thiện chất lượng dịch vụ và nâng cao trải nghiệm của khách hàng. Thông qua việc chủ động nắm bắt xu hướng thị trường và không ngừng đổi mới, Tổng Công ty hướng tới cung cấp các giải pháp hạ tầng và dịch vụ ngày càng hiệu quả, góp phần tạo dựng môi trường đầu tư cạnh tranh và bền vững cho cộng đồng doanh nghiệp.

Trách nhiệm với cổ đông và nhà đầu tư

IDICO cam kết bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và nhà đầu tư thông qua việc duy trì nền tảng quản trị doanh nghiệp minh bạch, hiệu quả và tuân thủ các quy định của pháp luật. Tổng Công ty luôn coi sự tin tưởng và đồng hành của cổ đông, nhà đầu tư là động lực quan trọng để thúc đẩy tăng trưởng bền vững và nâng cao giá trị doanh nghiệp.

Trong hoạt động quản trị và điều hành, IDICO chú trọng nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, tối ưu hóa danh mục đầu tư và phát triển các dự án có giá trị gia tăng cao, qua đó đảm bảo khả năng sinh lời ổn định và bền vững cho cổ đông. Đồng thời, doanh nghiệp duy trì cơ chế công bố thông tin đầy đủ, kịp thời và minh bạch, góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư và nâng cao uy tín của doanh nghiệp trên thị trường vốn.

Với định hướng phát triển dài hạn và quản trị theo các chuẩn mực hiện đại, IDICO hướng tới xây dựng nền tảng tăng trưởng bền vững, gia tăng giá trị doanh nghiệp và mang lại lợi ích lâu dài cho cổ đông và nhà đầu tư.

Báo cáo ESG

Phát triển bền vững ngày càng trở thành yêu cầu tất yếu đối với doanh nghiệp trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu hướng tới một môi trường kinh doanh minh bạch, ổn định và có trách nhiệm. Các chính sách về bảo vệ môi trường, đảm bảo quyền lợi người lao động và đóng góp cho cộng đồng không chỉ là nghĩa vụ pháp lý mà còn là nền tảng để doanh nghiệp tạo dựng giá trị dài hạn.

Trong năm 2025, định hướng phát triển bền vững của IDICO được thể hiện thông qua các hoạt động cụ thể trên các lĩnh vực hoạt động trọng tâm của Tổng Công ty.

Là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, năng lượng và dịch vụ công nghiệp tại Việt Nam, Tổng Công ty IDICO nhận thức rõ vai trò và ảnh hưởng của mình đối với sự phát triển kinh tế – xã hội và môi trường. Vì vậy, trong suốt quá trình hơn 25 năm xây dựng và phát triển, IDICO luôn xác định phát triển kinh tế phải gắn liền với bảo vệ môi trường và trách nhiệm xã hội, nhằm đảm bảo sự hài hòa giữa ba yếu tố: Kinh tế – Môi trường – Xã hội.

Đối với lĩnh vực BĐS công nghiệp

Nhận thức rằng môi trường sống và làm việc an toàn là nền tảng quan trọng cho sự phát triển lâu dài, IDICO định hướng xây dựng và vận hành các khu công nghiệp theo tiêu chuẩn hiện đại, thân thiện với môi trường và gắn với lợi ích cộng đồng.

Hầu hết các khu công nghiệp đều được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật gồm: Hệ thống giao thông nội bộ, cấp và thoát nước, cảnh quan cây xanh... đảm bảo về sản xuất an toàn, thân thiện với môi trường và cộng đồng xã hội. Các khu công nghiệp do IDICO đầu tư có điểm khác biệt nổi bật so với những khu công nghiệp khác là IDICO đã tự chủ trong việc cung cấp các dịch vụ đồng bộ như: cấp điện, cấp nước sạch, xử lý nước thải, khu thể thao giải trí, nhà ở cho công nhân làm việc tại KCN...

Theo đó, với định hướng xây dựng, hoàn thiện hệ sinh thái công nghiệp chú trọng yếu tố phát triển bền vững, việc hiện đại hóa, hoàn thiện dịch vụ hạ tầng khép kín trong khu công nghiệp là một xu thế phát triển tất yếu của thế giới.

IDICO đã và đang không ngừng nâng cao và phát triển hệ sinh thái dịch vụ KCN, đặc biệt là năng lượng tái tạo, đảm bảo toàn bộ chất thải trong hoạt động sản xuất, kinh doanh, dịch vụ phải được xử lý đạt quy chuẩn kỹ thuật môi trường trước khi thải vào môi trường, đáp ứng nhu cầu phát triển ổn định, bền vững cho đối tác, khách hàng, người lao động và cộng đồng.

Đối với lĩnh vực Năng lượng

Hiện nay, Tổng Công ty đang vận hành hai nhà máy thủy điện gồm Đăk Mi 3 (công suất 63 MW) và Srok Phu Miêng (công suất 51 MW). Hàng năm, các nhà máy này cung cấp hơn 400 triệu kWh (TBU) điện cho lưới điện quốc gia, đồng thời góp phần điều tiết nguồn nước phục vụ sản xuất nông nghiệp tại khu vực hạ du và đóng góp nguồn thu đáng kể cho ngân sách địa phương.

Bên cạnh đó, IDICO cũng đầu tư và vận hành hệ thống trạm biến áp 110/22kV với tổng công suất tính đến cuối năm 2025 đạt 481 MVA, cùng hệ thống lưới điện phân phối 22kV có tổng chiều dài hơn 120 km, đảm bảo cung cấp điện ổn định và tin cậy cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp IDICO và các khu vực lân cận.

Trong xu hướng chuyển dịch năng lượng và nhu cầu sử dụng năng lượng sạch ngày càng gia tăng của các doanh nghiệp, đặc biệt là khối doanh nghiệp FDI, công ty IDICO-IDERGY được thành lập với định hướng phát triển các dự án điện mặt trời áp mái. Đến cuối năm 2025, IDERGY đã phát triển hơn 13 MWp công suất điện mặt trời, sản xuất và cung cấp trên 7,2 triệu kWh điện sạch cho các nhà máy trong khu công nghiệp. Việc tiếp tục mở rộng các dự án năng lượng tái tạo được xem là một trong những giải pháp quan trọng nhằm hỗ trợ mục tiêu phát triển bền vững và thực hiện các cam kết ESG của Tổng Công ty trong những năm tới.

Trong năm 2025, IDICO đã ký kết Biên bản Ghi nhớ Hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Năng lượng VinEnergo, Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh VinFast, Công ty Cổ phần Phát triển Trạm sạc Toàn cầu V-Green và Công ty Cổ phần Di chuyển Xanh và Thông minh GSM (Xanh SM). Sự kiện hợp tác liên ngành giữa hạ tầng công nghiệp - năng lượng tái tạo – sản xuất – giao thông xanh được kỳ vọng thúc đẩy hệ sinh thái công nghiệp bền vững của IDICO trên phạm vi toàn quốc.

Đối với các lĩnh vực khác

Ban lãnh đạo IDICO, phối hợp chặt chẽ với đội ngũ cán bộ chuyên môn, luôn chú trọng xây dựng kế hoạch hoạt động với các chính sách toàn diện, bao gồm: đảm bảo an toàn lao động, tối ưu hóa và tiết kiệm nguồn nguyên liệu đầu vào, kiểm soát nghiêm ngặt chất lượng nguyên vật liệu trước khi sử dụng.

Đồng thời, IDICO cam kết bảo vệ môi trường trong và xung quanh khu vực dự án, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình khi đưa vào vận hành, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và phát triển bền vững.

Quản lý nguồn nguyên vật liệu hiệu quả

Trong quá trình hoạt động, IDICO luôn đảm bảo sử dụng nguồn nhiên liệu sạch, thân thiện môi trường, ứng dụng công nghệ hiện đại giúp tiết kiệm tài nguyên, đất đai, năng lượng, nước, có tính lan tỏa, thúc đẩy các ngành công nghiệp hỗ trợ và hoạt động dịch vụ... Bên cạnh đó, Tổng Công ty đẩy mạnh kiểm soát các tác động môi trường, tối ưu hóa việc sử dụng tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên và nghiên cứu ứng dụng các sản phẩm xây dựng thông minh. Đồng thời, IDICO không ngừng cập nhật công nghệ mới trong hoạt động xây dựng, đặc biệt là các giải pháp tiết kiệm năng lượng nhằm nâng cao hiệu quả vận hành và giảm phát thải khí nhà kính, góp phần vào sự phát triển bền vững.

Tiêu thụ nước hợp lý

Các khu công nghiệp của IDICO đều được quy hoạch và xây dựng một hệ thống xử lý và thoát nước thải riêng, hoàn toàn độc lập với hệ thống thoát nước mưa, chạy dọc các tuyến đường nội bộ đảm bảo thu gom toàn bộ nước mưa, nước thải từ các nhà máy trong khu công nghiệp:

- Nước mưa được thoát trực tiếp vào nguồn tiếp nhận; nước thải được thu gom về Trạm xử lý.
- Nước thải tập trung của khu công nghiệp và được xử lý triệt để, đạt tiêu chuẩn yêu cầu trước khi xả thải ra môi trường.

Ngoài ra, Tổng Công ty luôn đề cao, tăng cường việc sử dụng nước có trách nhiệm, tích cực tuyên truyền nhân viên lưu ý và sửa chữa kịp thời khi bị sự cố, khuyến khích nhân viên có sáng kiến, cải tiến để có hiệu quả cao nhất.

Tuân thủ pháp luật về bảo vệ môi trường

Tại tất cả các khu công nghiệp do IDICO đầu tư và quản lý đều được xây dựng và vận hành hệ thống xử lý nước thải tập trung theo đúng quy chuẩn môi trường hiện hành. Nước thải phát sinh trong khu công nghiệp được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi xả thải ra môi trường, góp phần hạn chế nguy cơ ô nhiễm nguồn nước và bảo vệ hệ sinh thái tại các địa phương nơi doanh nghiệp hoạt động.

Tính đến cuối năm 2025, tổng công suất xử lý nước thải tập trung tại các khu công nghiệp của IDICO đạt khoảng 42.500 m^3/ngày đêm.

Trong quá trình vận hành, Tổng Công ty cũng từng bước nghiên cứu các giải pháp tái sử dụng nước sau xử lý cho các mục đích phù hợp, nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng tài nguyên nước và giảm áp lực lên nguồn nước tự nhiên.

Những nỗ lực này đồng thời là nền tảng để IDICO từng bước triển khai định hướng chuyển đổi các khu công nghiệp theo mô hình khu công nghiệp sinh thái, hướng tới sử dụng hiệu quả tài nguyên, giảm phát thải và phát triển bền vững trong dài hạn.

Chính sách liên quan đến người lao động

IDICO luôn coi nguồn nhân lực là yếu tố then chốt quyết định sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Trong năm qua, Tổng Công ty đã thực hiện đầy đủ các chính sách và chế độ dành cho người lao động theo quy định của pháp luật, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm tai nạn.

Trong quá trình tái cấu trúc và sắp xếp lại tổ chức tại công ty mẹ và các đơn vị thành viên, IDICO luôn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của người lao động, đồng thời triển khai các chương trình đào tạo và phát triển kỹ năng nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và tạo cơ hội phát triển nghề nghiệp lâu dài cho cán bộ nhân viên.

Bên cạnh các chính sách phúc lợi, Tổng Công ty cũng thường xuyên tổ chức các hoạt động văn hóa, thể thao và chương trình gắn kết nội bộ, qua đó góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực, đoàn kết và nâng cao đời sống tinh thần cho người lao động.

Với IDICO, phát triển bền vững trước hết phải bắt đầu từ con người. Chúng tôi xác định người lao động là yếu tố cốt lõi của quá trình vận hành, đồng thời luôn hướng tới việc tạo ra giá trị lâu dài cho đối tác và cộng đồng. Khi con người được đặt ở vị trí trung tâm, doanh nghiệp mới có thể xây dựng nền tảng phát triển bền vững.

Ông ĐẶNG CHÍNH TRUNG
Tổng Giám đốc TCT IDICO

IDICO

Chương

06

Báo cáo tài chính

187. Thông tin chung

189. Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

THÔNG TIN CHUNG

Đại diện pháp luật

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 kèm theo theo Giấy ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 07 năm 2023.

Đơn vị kiểm toán

Đơn vị kiểm toán của Tổng Công ty IDICO - CTCP là Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

EY

Ý kiến kiểm toán

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

Báo cáo tài chính được kiểm toán

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2025 của Tổng Công ty IDICO - CTCP đã được công bố thông tin đúng quy định và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty theo website: www.idico.com.vn vào ngày 27/03/2026.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ KIỂM TOÁN

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 C302177966 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.

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 Thúy 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 Thúy 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 hợp nhất 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 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.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

EY
Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 13413866/68585637-HN/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 hợp nhất kèm theo của Tổng công ty IDICO - CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 64, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

EY
Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Nguyễn Thị Như Quỳnh	Phạm Ninh Tùng
Phó Tổng Giám đốc	Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán	Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2024-004-1	Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Tổng công ty IDICO - CTCP

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**9.856.822.003.191**	**7.422.054.970.282**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***553.052.678.239***	***2.188.037.806.317***
111	1. Tiền		78.561.249.834	86.290.145.897
112	2. Các khoản tương đương tiền		474.491.428.405	2.101.747.660.420
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***6.807.014.517.859***	***2.264.464.142.726***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	6.807.014.517.859	2.264.464.142.726
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.157.155.456.553***	***1.514.787.301.737***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	782.943.925.907	759.511.368.632
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	78.698.417.837	86.007.721.342
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	310.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	393.049.146.108	446.473.687.109
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(97.536.033.299)	(87.262.475.346)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		-	57.000.000
140	***IV. Hàng tồn kho***	***11***	***1.298.623.568.803***	***1.400.599.698.351***
141	1. Hàng tồn kho		1.302.184.245.205	1.402.424.334.709
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(3.560.676.402)	(1.824.636.358)
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***40.975.781.737***	***54.166.021.151***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	7.442.816.180	26.935.920.198
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	24.120.909.607	20.563.711.020
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	9.412.055.950	6.666.389.933

Tổng công ty IDICO - CTCP

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**13.344.668.676.332**	**11.378.105.535.422**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***80.679.051.649***	***103.355.037.772***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	6.699.061.215	7.871.187.657
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	94.068.879.500	95.483.850.115
219	3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	10	(20.088.889.066)	-
220	***II. Tài sản cố định***		***2.930.540.421.499***	***3.069.400.629.177***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.822.176.399.794	2.957.150.322.033
222	Nguyên giá		6.548.445.626.733	6.433.037.169.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.726.269.226.939)	(3.475.886.847.557)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	108.364.021.705	112.250.307.144
228	Nguyên giá		124.392.183.321	129.132.966.721
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.028.161.616)	(16.882.659.577)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***14***	***2.574.138.152.669***	***2.539.006.371.956***
231	1. Nguyên giá		7.232.972.735.901	6.485.887.917.037
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.658.834.583.232)	(3.946.881.545.081)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***7.094.244.324.724***	***4.958.749.980.295***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	342.417.469.429	339.348.514.686
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	6.751.826.855.295	4.619.401.465.609
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***210.787.245.431***	***228.199.535.024***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	40.514.409.143	25.797.718.702
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	74.271.925.084	119.271.925.084
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(3.999.088.796)	(6.870.108.762)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	100.000.000.000	90.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***454.279.480.360***	***479.393.981.198***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	190.956.577.259	221.150.579.280
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	232.844.694.275	180.000.451.957
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.493.557.272	12.067.545.436
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	34.096.120.971
269	5. Lợi thế thương mại	21	17.984.651.554	32.079.283.554
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**23.201.490.679.523**	**18.800.160.505.704**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**14.938.459.787.767**	**11.592.512.353.814**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***5.620.500.395.796***	***4.533.347.675.294***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22	324.182.914.400	301.583.391.292
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	23	99.901.230.601	307.062.074.693
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	660.729.043.377	505.747.844.552
314	4. Phải trả người lao động		52.888.615.808	45.041.566.746
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	1.098.288.935.753	844.642.956.129
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	247.902.677.916	1.144.345.071.562
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	494.843.850.642	203.883.839.481
320	8. Vay ngắn hạn	28	2.611.815.438.113	1.143.722.863.604
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	2.490.057.401	2.186.940.523
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	27.457.631.785	35.131.126.712
330	***II. Nợ dài hạn***		***9.317.959.391.971***	***7.059.164.678.520***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	5.529.375.187.836	4.599.772.152.061
337	2. Phải trả dài hạn khác	26	33.353.393.931	22.741.467.904
338	3. Vay dài hạn	28	3.265.348.897.640	1.992.308.669.770
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	52.482.180.800	55.542.627.217
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	437.399.731.764	388.799.761.568

Tổng công ty IDICO - CTCP

B01-DN/HN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**8.263.030.891.756**	**7.207.648.151.890**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***30.1***	***8.263.030.891.756***	***7.207.648.151.890***
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		44.302.834.297	44.477.461.497
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		227.022.882.784	122.676.882.784
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		714.448.874.011	714.448.874.011
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.722.111.920.501	1.477.723.999.737
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*359.568.694.549*	*141.668.742.080*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.362.543.225.952*	*1.336.055.257.657*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	31	1.803.656.728.358	1.591.822.222.056
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**23.201.490.679.523**	**18.800.160.505.704**

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

Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc

Tổng công ty IDICO - CTCP

B02-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	8.588.311.505.194	8.846.468.727.140
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(161.733.648)	(58.216.914)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	8.588.149.771.546	8.846.410.510.226
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	34, 36	(5.528.143.612.263)	(5.509.150.910.457)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		3.060.006.159.283	3.337.259.599.769
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	321.804.692.647	168.019.715.116
22	7. Chi phí tài chính	33	(145.565.294.159)	(136.128.794.388)
23	*Trong đó: chi phí lãi vay*		*(142.471.672.836)*	*(130.327.583.405)*
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	58.569.685	1.883.218.382
25	9. Chi phí bán hàng	35, 36	(94.936.681.163)	(122.640.065.753)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35, 36	(301.202.858.982)	(275.142.930.631)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.840.164.587.311	2.973.250.742.495
31	12. Thu nhập khác	37	97.965.221.714	31.611.016.484
32	13. Chi phí khác		(20.384.408.522)	(11.595.270.290)
40	14. Lợi nhuận khác		77.580.813.192	20.015.746.194
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.917.745.400.503	2.993.266.488.689
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(619.569.014.188)	(639.981.783.431)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.3	55.904.688.735	39.068.820.814
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.354.081.075.050	2.392.353.526.072
61	19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		1.931.791.460.452	1.996.055.115.657
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	31	422.289.614.598	396.298.410.415
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5	5.090	5.225
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.5	5.090	5.225

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

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc

Tổng công ty IDICO - CTCP

B03-DN/HN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.917.745.400.503**	**2.993.266.488.689**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	36	986.196.406.951	1.352.661.655.523
03	Dự phòng		79.443.171.663	100.700.916.672
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(62.830.651)	(91.523.594)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(362.124.696.363)	(173.373.027.811)
06	Chi phí lãi vay	33	142.471.672.836	130.327.583.405
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**3.763.669.124.939**	**4.403.492.092.884**
09	Giảm các khoản phải thu		20.836.453.742	212.114.021.627
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		109.580.635.695	(113.428.058.121)
11	Tăng các khoản phải trả		728.402.599.148	267.494.798.318
12	Giảm chi phí trả trước		49.595.697.514	40.371.657.217
14	Tiền lãi vay đã trả		(164.832.576.815)	(139.598.505.584)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(566.700.250.602)	(561.052.975.072)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	29	(26.610.873.748)	(24.173.203.738)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**3.913.940.809.873**	**4.085.219.827.531**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(3.103.468.210.215)	(793.670.943.495)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		80.297.507.912	3.557.851.305
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(8.742.375.472.359)	(3.254.665.611.559)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		4.500.031.485.996	2.410.182.489.313
27	Tiền thu lãi tiền gửi		255.620.729.982	159.057.658.604
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(7.009.893.958.684)**	**(1.475.538.555.832)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH		20.084.978.000	187.549.280.000
32	Tiền mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(80.000.000)	-
33	Tiền thu từ đi vay	28	7.572.296.592.703	3.899.865.353.606
34	Tiền trả nợ gốc vay	28	(4.831.163.790.324)	(4.286.342.914.728)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(1.300.232.590.297)	(1.556.399.295.983)
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**1.460.905.190.082**	**(1.755.327.577.105)**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B03-DN/HN

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**(1.635.047.958.729)**	**854.353.694.594**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**2.188.037.806.317**	**1.333.592.588.129**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		62.830.651	91.523.594
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**553.052.678.239**	**2.188.037.806.317**

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

Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và chc 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 khcán 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 dcanh 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 Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.069 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.104 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty:

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ sở hữu*
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(4) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh 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	61,78%	59,68%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty: (tiếp theo)

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

2.5 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.

Nhóm 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Tổng công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Nhóm công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào sử dụng như dự kiến.

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

3.6 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	45 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	1 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 5 năm

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

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng dở dang là các bất động sản đầu tư và tài sản cố định đang được xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Khoản mục này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng dở dang không được khấu hao cho đến khi các tài sản liên quan được hoàn thành và đưa vào hoạt động.

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

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

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

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

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

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

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

3.15 *Các khoản dự phòng*

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

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

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

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ*

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

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

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

3.16 *Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ* (tiếp theo)

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

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

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

3.17 *Trái phiếu thường*

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

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán 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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.22 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.23 Các bên liên quan

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")

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.

Chênh lệch giữa phần vốn góp tăng thêm và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của IDICO-INCO 10 trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 577.317.155 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO") phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động "ESOP"

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/ NQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 3 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị UDICO đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024. Tại ngày 27 tháng 5 năm 2025, UDICO đã hoàn thành việc phát hành 308.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên với giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu, được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 ngày 13 tháng 6 năm 2025. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty giảm từ 66,93% xuống 64,45% kể từ ngày này.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 8 năm 2025, UDICO đã mua lại 8.000 cổ phiếu ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc chuyển quyền sở hữu 8.000 cổ phiếu từ các cổ đông sang cổ phiếu quỹ được thực hiện theo Công văn số 8058/CNVSDC-ĐK.NV ngày 25 tháng 9 năm 2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ban hành. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty tăng từ 64,45% lên 64,51% kể từ ngày này.

Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của UDICO trước và sau khi phát hành ESOP nói trên là 10.089.770.692 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.3 Hoàn tất giảm vốn Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 2 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị IDICO-IHC đã thông qua việc điều chỉnh giảm vốn điều lệ tương ứng với phần vốn góp chưa thanh toán của cổ đông cá nhân. Tại ngày 17 tháng 4 năm 2025, IDICO-IHC đã hoàn tất thủ tục đăng ký giảm vốn điều lệ theo quy định. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty tăng từ 79,98% lên 99,98% kể từ ngày này.

4.4 Góp thêm vốn vào Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")

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.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM (tiếp theo)

4.5 Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON") tăng vốn điều lệ dẫn đến trở thành công ty liên kết

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. Phần lỗ từ giao dịch trên là 1.100.249.087 VND đã được ghi nhận vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

4.6 Góp vốn thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port")

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 ("VTA Global Port") để triển khai đầu tư xây dựng và phát triển Dự án Cảng Mỹ Xuân A với số vốn điều lệ là 600.000.000.000 VND.

VTA Global Port là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0319241433 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp vào ngày 29 tháng 10 năm 2025. Tại ngày báo cáo, 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 306.000.000.000 VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	11.422.258.523	7.073.187.323
Tiền gửi ngân hàng	67.138.991.311	79.116.958.574
Tiền đang chuyển	-	100.000.000
Các khoản tương đương tiền *(*)*	474.491.428.405	2.101.747.660.420
TỔNG CỘNG	**553.052.678.239**	**2.188.037.806.317**

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

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**6.807.014.517.859**	**2.264.464.142.726**
Tiền gửi có kỳ hạn *(i)*	6.676.014.517.859	2.079.264.142.726
Trái phiếu *(iii)*	80.000.000.000	10.000.000.000
Đầu tư tích lũy linh hoạt *(ii)*	51.000.000.000	175.200.000.000
Dài hạn	**100.000.000.000**	**90.000.000.000**
Trái phiếu *(iv)*	100.000.000.000	90.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.907.014.517.859**	**2.354.464.142.726**

(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. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của Nhóm công ty tại các Ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 28.1)*.

(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.

(iii) Số cuối năm trình bày giá trị đầu tư của IDICO-CONAC vào 300 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm, là các bên liên quan của IDICO-CONAC.

(iv) Số cuối năm trình bày giá trị khoản đầu tư của IDICO-CONAC vào 1.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**782.943.925.907**	**759.511.368.632**
Phải thu từ các bên khác	782.870.503.401	759.437.068.648
Công ty Mua bán điện	*200.572.643.814*	*203.627.815.595*
Ban quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh	*31.285.322.925*	*12.632.203.470*
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	*25.793.934.199*	*25.793.934.199*
Các khách hàng khác	*525.218.602.463*	*517.383.115.384*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	73.422.506	74.299.984
Dài hạn	**6.699.061.215**	**7.871.187.657**
Phải thu từ các bên khác	6.699.061.215	7.871.187.657
TỔNG CỘNG	**789.642.987.122**	**767.382.556.289**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(88.316.347.028)	(77.912.379.220)
GIÁ TRỊ THUẦN	**701.326.640.094**	**689.470.177.069**

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	77.912.379.220	70.098.373.751
Dự phòng trích lập trong năm	16.187.548.311	8.730.310.969
Hoàn nhập dự phòng đã trích lập	(5.580.242.303)	-
Mất quyền kiểm soát công ty con	(203.338.200)	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(916.305.500)
Số cuối năm	88.316.347.028	77.912.379.220

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho bên thứ ba	74.446.917.581	85.064.348.842
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	*16.372.244.903*	*19.300.651.613*
Khác	*58.074.672.678*	*65.763.697.229*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	4.251.500.256	943.372.500
TỔNG CỘNG	**78.698.417.837**	**86.007.721.342**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(3.458.154.552)	(3.229.494.835)
GIÁ TRỊ THUẦN	**75.240.263.285**	**82.778.226.507**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	3.229.494.835	1.342.320.000
Dự phòng trích lập trong năm	476.659.717	2.156.906.335
Mất quyền kiểm soát công ty con	(248.000.000)	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(269.731.500)
Số cuối năm	3.458.154.552	3.229.494.835

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**393.049.146.108**	**446.473.687.109**
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Tân Phước 1	117.154.375.374	-
Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	107.722.443.662	40.985.196.987
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	64.168.856.580	59.985.039.925
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Vĩnh Quang	34.297.712.400	-
Tạm ứng nhân viên	33.081.455.320	51.164.326.238
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	2.649.970.322	276.598.358.834
Khác	33.974.332.450	17.740.765.125
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)	*2.963.684.880*	*2.349.197.680*
Phải thu từ các bên khác	*390.085.461.228*	*444.124.489.429*
Dài hạn	**94.068.879.500**	**95.483.850.115**
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ II	50.710.129.514	58.499.706.049
Ký cược, ký quỹ	23.269.860.920	16.895.255.000
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	**487.118.025.608**	**541.957.537.224**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(25.850.420.785)	(6.120.601.291)
GIÁ TRỊ THUẦN	**461.267.604.823**	**535.836.935.933**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	6.120.601.291	3.756.559.501
Dự phòng trích lập trong năm	20.088.889.066	2.600.541.853
Mất quyền kiểm soát công ty con	(359.069.572)	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(236.500.063)
Số cuối năm	25.850.420.785	6.120.601.291

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

10. NỢ XẤU

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn	**136.007.915.541**	**(97.536.033.299)**	**117.429.645.374**	**(87.252.475.346)**
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 2	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 Cổ phần Thuỷ điện Đakrinh	7.122.922.361	(7.122.922.361)	7.122.922.361	(7.122.922.361)
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	(2.941.402.434)	6.241.657.104	(2.941.402.434)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Khác	46.974.063.016	(33.992.011.088)	39.695.516.040	(30.841.236.895)
Dài hạn	**20.088.889.066**	**(20.088.889.066)**	-	-
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	20.088.889.066	(20.088.889.066)	-	-
TỔNG CỘNG	**156.096.804.607**	**(117.624.922.365)**	**117.429.645.374**	**(87.252.475.346)**

11. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	1.223.172.890.640	(3.560.676.402)	1.276.879.113.046	(1.824.636.358)
Hàng hóa bất động sản	55.826.483.325	-	95.914.309.134	-
Nguyên liệu, vật liệu	20.177.877.869	-	24.470.696.203	-
Thành phẩm	2.756.998.730	-	2.684.418.220	-
Hàng hóa khác	73.069.819	-	2.354.167.002	-
Công cụ, dụng cụ	176.924.822	-	111.631.104	-
TỔNG CỘNG	**1.302.184.245.205**	**(3.560.676.402)**	**1.402.424.334.709**	**(1.824.636.358)**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh - được dùng làm tài sản thế chấp cho khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.2)*	832.796.977.465	802.786.213.856
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tỉnh Hà Nam	175.542.919.055	259.444.614.285
Dự án Hòa An	77.615.396.072	76.620.326.196
Khu nhà ở An Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.741.503.629	45.668.774.239
Các dự án khác	91.476.094.419	92.359.184.470
TỔNG CỘNG	**1.223.172.890.640**	**1.276.879.113.046**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*TSCĐ hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm	5.040.505.070.517	1.252.071.106.584	115.653.617.867	13.707.558.262	11.099.816.360	6.433.037.169.590
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	34.726.655.541	80.757.151.103	12.315.793.905	49.400.000	494.308.063	128.343.308.612
Mua mới trong năm	2.879.352.308	1.169.673.617	5.909.658.431	895.107.237	58.000.000	10.911.791.593
Phân loại lại	(241.068.084)	241.068.084	-	-	-	-
Thanh lý	(12.971.115.960)	-	(2.438.769.999)	(112.485.042)	-	(15.522.371.001)
Mất quyền kiểm soát công ty con	(4.686.756.578)	(636.632.868)	(2.529.416.700)	(471.465.915)	-	(8.324.272.061)
Số cuối năm	5.060.212.137.744	1.333.602.366.520	128.910.883.504	14.068.114.542	11.652.124.423	6.548.445.626.733
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*1.076.555.955.593*	*342.107.441.205*	*62.455.091.942*	*7.353.502.179*	*2.015.330.857*	*1.490.487.321.776*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	2.500.275.364.746	873.175.479.718	86.966.597.766	10.642.940.365	4.826.464.962	3.475.886.847.557
Khấu hao trong năm	190.935.685.289	61.771.201.704	8.241.398.458	1.070.974.288	932.202.485	262.951.462.224
Phân loại lại	(46.682.308)	46.682.308	-	-	-	-
Thanh lý	(5.500.159.449)	-	(1.770.935.053)	(112.485.042)	-	(7.449.579.544)
Mất quyền kiểm soát công ty con	(1.680.774.888)	(600.632.868)	(2.461.681.609)	(376.413.933)	-	(5.119.503.298)
Số cuối năm	2.683.917.433.390	934.392.730.862	90.975.379.562	11.225.015.678	5.758.667.447	3.726.269.226.939
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.540.229.705.771	378.895.626.866	28.687.020.101	3.064.617.897	6.273.351.398	2.957.150.322.033
Số cuối năm	2.376.294.704.354	399.209.635.658	37.935.503.942	2.843.098.864	5.893.456.976	2.822.176.399.794

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.163.475.291.520 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.250.033.687.507 VND) *(Thuyết minh số 28).*

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	123.749.862.385	1.447.454.200	3.935.650.136	129.132.966.721
Mua mới trong năm	-	125.000.000	-	125.000.000
Mất quyền kiểm soát công ty con	(2.389.054.000)	(476.729.400)	(2.000.000.000)	(4.865.783.400)
Số cuối năm	121.360.808.385	1.095.724.800	1.935.650.136	124.392.183.321
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	11.722.516.381	1.393.859.756	3.766.283.440	16.882.659.577
Hao mòn trong năm	1.502.602.807	22.847.672	96.780.960	1.622.231.439
Mất quyền kiểm soát công ty con	-	(476.729.400)	(2.000.000.000)	(2.476.729.400)
Số cuối năm	13.225.119.188	939.978.028	1.863.064.400	16.028.161.616
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	112.027.346.004	53.594.444	169.366.696	112.250.307.144
Số cuối năm	108.135.689.197	155.746.772	72.585.736	108.364.021.705

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 52.057.842.672 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55.803.063.244 VND) *(Thuyết minh số 28)*.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Cơ sở hạ tầng*	*Nhà xưởng cho thuê*	*Bất động sản thương mại*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm	3.998.088.373.238	2.002.169.520.518	245.364.429.610	240.265.593.671	6.485.887.917.037
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	438.825.288.472	225.219.160.068	81.972.823.795	-	746.017.272.335
Phân loại lại	116.334.782.848	(116.173.169.737)	-	-	161.613.111
Giảm khác	-	-	(2.231.399.109)	-	(2.231.399.109)
Thanh lý	-	(692.496.144)	-	-	(692.496.144)
Mất quyền kiểm soát công ty con	-	3.829.828.671	-	-	3.829.828.671
Số cuối năm	4.553.248.444.558	2.114.352.843.376	325.105.854.296	240.265.593.671	7.232.972.735.901
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	2.372.786.673.984	1.443.805.305.636	4.131.221.791	126.158.343.670	3.946.881.545.081
Khấu hao trong năm	578.389.389.228	109.200.293.285	12.213.246.865	8.621.731.748	708.424.661.126
Phân loại lại	69.339.114.353	(69.177.501.242)	-	-	161.613.111
Thanh lý	-	(463.064.757)	-	-	(463.064.757)
Mất quyền kiểm soát công ty con	-	3.829.828.671	-	-	3.829.828.671
Số cuối năm	3.020.515.177.565	1.487.194.861.593	16.344.468.656	134.780.075.418	4.658.834.583.232
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	1.625.301.699.254	558.364.214.882	241.233.207.819	114.107.250.001	2.539.006.371.956
Số cuối năm	1.532.733.266.993	627.157.981.783	308.761.385.640	105.485.518.253	2.574.138.152.669

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 32.1* và *34*.

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 206.802.795.752 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 133.135.868.093 VND) *(Thuyết minh số 28.2)*.

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 3.516.681.543.932 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.920.811.839.258 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.

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh	317.905.149.135	314.836.194.392
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294
TỔNG CỘNG	**342.417.469.429**	**339.348.514.686**

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ 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 Tân Phước 1 *(*)*	934.231.381.378	6.695.192.579
Khu công nghiệp Vĩnh Quang *(*)*	739.096.855.179	-
Khu công nghiệp Cầu Nghìn *(*)*	573.821.542.185	457.061.187.241
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng *(*)*	542.351.483.414	544.926.932.932
Cảng Mỹ Xuân A	421.583.184.662	4.093.451.443
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	229.260.745.670	269.795.251.721
Trụ sở văn phòng IDICO-INCO10 *(*)*	60.868.946.723	4.056.758.594
Khu công nghiệp Quế Võ II	41.242.224.407	97.181.317.547
Khác	238.271.740.226	174.623.018.965
TỔNG CỘNG	**6.751.826.855.295**	**4.619.401.465.609**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hựu Thạnh, Khu công nghiệp Tân Phước 1, Khu công nghiệp Vĩnh Quang, Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng và Tòa nhà trụ sở văn phòng IDICO-INCO10 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.1 và 28.2)*.

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 17.1)*	40.514.409.143	25.797.718.702
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác *(Thuyết minh số 17.2)*	74.271.925.084	119.271.925.084
TỔNG CỘNG	**114.786.334.227**	**145.069.643.786**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(3.999.088.796)	(6.870.108.762)
GIÁ TRỊ THUẦN	**110.787.245.431**	**138.199.535.024**

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Tên công ty liên kết	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	28,54	24.600.660.665	28,54	25.797.718.702
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	44,00	15.913.748.478	-	-
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu ("BVEC")	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng ("SONG HONG 1")	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		**40.514.409.143**		**25.797.718.702**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

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

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

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

VND

	BVEC	*LAMA IDICO*	*SONG HONG 1*	*IDICO-INCON*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu năm	150.712.000.000	25.559.305.192	14.178.357.303	-	190.449.662.495
Phân loại từ công ty con	-	-	-	7.194.400.000	7.194.400.000
Số cuối năm	150.712.000.000	25.559.305.192	14.178.357.303	7.194.400.000	197.644.062.495
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu năm	(150.712.000.000)	238.413.510	(14.178.357.303)	-	(164.651.943.793)
Phân loại từ công ty con	-	-	-	8.719.348.478	8.719.348.478
Cổ tức được chia trong năm	-	(1.255.627.722)	-	-	(1.255.627.722)
Lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	-	58.569.685	-	-	58.569.685
Số cuối năm	(150.712.000.000)	(958.644.527)	(14.178.357.303)	8.719.348.478	(157.129.653.352)
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	25.797.718.702	-	-	25.797.718.702
Số cuối năm	-	24.600.660.665	-	15.913.748.478	40.514.409.143

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

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

17.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
	(%)	*VND*	*VND*	*(%)*	*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	4,01	28.256.416.000	-	8,54	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50	6.750.000.000	-	7,50	6.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	8,01	3.110.400.000	-	8,01	3.110.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	-	4,76	2.951.688.000	(2.857.188.000)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	-	-	-	7,50	45.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		**74.271.925.084**	**(3.999.088.796)**		**119.271.925.084**	**(6.870.108.762)**

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**7.442.815.180**	**26.935.920.198**
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.184.414.560	2.564.679.421
Chi phí hoa hồng	-	20.261.651.760
Khác	5.258.401.620	4.109.589.017
Dài hạn	**190.956.577.259**	**221.150.579.280**
Chi phí tiền thuê đất	160.187.428.096	165.224.242.371
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	2.259.442.605	24.234.226.542
Khác	28.509.706.558	31.692.110.367
TỔNG CỘNG	**198.399.393.439**	**248.086.499.478**

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Mất quyền kiểm soát công ty con*	*Số cuối năm*
Phải thu					
Thuế giá trị gia tăng	20.563.711.020	420.100.400.730	(416.543.202.143)	-	24.120.909.607
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.835.102.002	2.780.537.011	-	-	5.615.639.013
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	-	(198.810.174)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	-	-	-	3.376.437
Khác	3.629.101.320	3.212.507.321	(3.048.568.141)	-	3.793.040.500
TỔNG CỘNG	**27.230.100.953**	**426.093.445.062**	**(419.790.580.458)**	**-**	**33.532.965.557**
Phải trả					
Thuế thu nhập doanh nghiệp	471.185.375.524	619.569.014.188	(566.700.250.602)	(113.097.503)	523.941.041.607
Thuế giá trị gia tăng	12.910.514.196	732.938.463.566	(728.549.261.107)	(521.565.161)	16.778.151.494
Thuế tài nguyên	5.996.958.947	64.785.777.390	(63.758.697.598)	-	7.024.038.739
Thuế thu nhập cá nhân	3.410.351.236	43.572.852.451	(44.795.744.198)	(51.060.000)	2.136.399.489
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	159.516.181	66.606.332.388	(66.745.375.081)	-	20.473.488
Khác	12.085.128.468	124.753.007.971	(26.009.197.879)	-	110.828.938.560
TỔNG CỘNG	**505.747.844.552**	**1.652.225.447.954**	**(1.496.558.526.465)**	**(685.722.664)**	**660.729.043.377**

20. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 94.198.155.938 VND (cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024: 76.477.903.543 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

	Số tiền
Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	184.605.937.195
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	152.526.653.641
Phân bổ trong năm	14.094.632.000
Số cuối năm	166.621.285.641
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	32.079.283.554
Số cuối năm	17.984.651.554

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	321.290.783.307	300.156.310.616
Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	*91.672.571.772*	*85.635.347.484*
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	*15.322.382.425*	*32.725.295.695*
Các đối tượng khác	*214.295.829.110*	*181.795.667.437*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	2.892.131.093	1.427.080.676
TỔNG CỘNG	**324.182.914.400**	**301.583.391.292**

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	99.802.953.301	307.062.074.693
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	*22.088.039.274*	*79.356.815.219*
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	*15.754.027.600*	*16.743.225.600*
Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM	*9.864.296.000*	*6.134.159.000*
Dự án Hà Nam	*8.812.687.835*	*139.249.046.321*
Ban QLDA công trình Giac thông tỉnh Long An	*5.362.518.000*	*21.112.860.000*
Khác	*37.921.384.592*	*44.465.968.553*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	98.277.300	-
TỔNG CỘNG	**99.901.230.601**	**307.062.074.693**

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

24. 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	1.031.944.028.984	781.526.349.279
Chi phí lãi vay phải trả	21.527.264.089	21.143.657.781
Khác	44.817.642.680	41.972.949.069
TỔNG CỘNG	**1.098.288.935.753**	**844.642.956.129**

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**247.902.677.916**	**1.144.345.071.562**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	80.388.617.985	926.813.971.092
- Khu công nghiệp Hựu 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 Quế Võ II	23.385.025.378	20.259.032.311
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	20.222.612.476	18.079.544.046
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	7.949.791.920	7.942.925.436
- Khu công nghiệp Kim Hoa	4.068.930.360	3.897.003.720
- Khu công nghiệp Cầu Nghìn	390.497.212	-
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	135.452.262	1.120.122.065
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	3.392.352	66.911.740
Dài hạn	**5.529.375.187.836**	**4.599.772.152.061**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước 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 Quế Võ II	710.167.842.052	639.281.850.675
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	622.116.540.724	612.322.225.531
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	309.847.022.318	311.427.609.236
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	167.377.534.864	183.129.399.221
- Khu công nghiệp Kim Hoa	88.160.157.759	92.229.088.119
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	-	106.648.213
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	196.804.191	204.580.323
TỔNG CỘNG	**5.777.277.865.752**	**5.744.117.223.623**

Tổng công ty IDICO - CTCP B09-DN/HN

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

26. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**494.843.850.642**	**203.883.839.481**
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn *(i)*	350.000.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược *(ii)*	110.559.929.842	114.748.340.261
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	6.977.805.719	27.016.751.616
Lãi vay phải trả	6.582.365.817	2.486.523.652
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng	-	45.103.258.837
Khác	20.673.749.264	14.528.965.115
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 39)*	50.000.000	-
Dài hạn	**33.353.393.931**	**22.741.467.904**
Nhận ký quỹ, ký cược	26.736.637.813	16.455.703.240
Khác	6.616.756.118	6.285.764.664
TỔNG CỘNG	**528.197.244.573**	**226.625.307.385**

(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.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.490.057.401**	**2.186.940.523**
Chi phí sửa chữa nhỏ	1.625.375.600	2.186.940.523
Khác	864.681.801	-
Dài hạn	**437.399.731.764**	**388.799.761.568**
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Sương - An Lạc	437.399.731.764	388.799.761.568
TỔNG CỘNG	**439.889.789.165**	**390.986.702.091**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY

VND

	Số đầu năm	*Vay trong năm*	*Trả nợ vay*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**1.143.722.863.604**	**5.363.114.805.835**	**(4.421.117.539.209)**	**526.095.307.883**	**2.611.815.438.113**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.1)*	533.671.182.224	5.363.114.805.835	(3.623.600.304.910)	-	2.273.185.683.149
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 28.2)*	210.051.681.380	-	(397.517.234.299)	526.095.307.883	338.629.754.964
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	400.000.000.000	-	(400.000.000.000)	-	-
Dài hạn	**1.992.308.669.770**	**2.209.181.786.868**	**(410.046.251.115)**	**(526.095.307.883)**	**3.265.348.897.640**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.2)*	1.992.308.669.770	2.209.181.786.868	(410.046.251.115)	(526.095.307.883)	3.265.348.897.640
TỔNG CỘNG	**3.136.031.533.374**	**7.572.296.592.703**	**(4.831.163.790.324)**	**-**	**5.877.164.335.753**

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY

28.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 12, 13, 16)*
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn				
Khoản vay 1	680.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	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 Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	493.265.574.046	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 đến ngày 28 tháng 8 năm 2026	5,1 – 5,75	Tín chấp
Khoản vay 3	400.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 15.606.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 13.953.600 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO
Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	359.999.999.895	Ngày 28 tháng 3 năm 2026	5,3	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai				
Khoản vay 1	97.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2026 đến ngày 20 tháng 1 năm 2026	5,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	83.938.155.419	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	4,5 – 5,0	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	49.647.443.234	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2026 đến ngày 21 tháng 8 năm 2026	5,7 - 7,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 12, 13)*
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Phước				
Khoản vay 1	34.952.486.840	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2026 đến ngày 6 tháng 4 năm 2026	4,9 - 6,0	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu				
Khoản vay 1	15.329.003.763	Từ ngày 9 tháng 3 năm 2026 đến ngày 31 tháng 8 năm 2026	5,6 - 6,5	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-CONAC
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định				
Khoản vay 1	14.623.780.656	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 29 tháng 4 năm 2026	5,0 - 6,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền				
Khoản vay 1	14.150.842.000	Ngày 2 tháng 4 năm 2026	4,8	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-QUEVO
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn				
Khoản vay 1	11.848.980.552	Từ ngày 12 tháng 1 năm 2026 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	5,0 – 5,3	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ Ngân hàng của IDICO-INCO 10
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam – Hội sở				
Khoản vay 1	10.398.893.684	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	5,0 - 7,09	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng				
Khoản vay 1	8.030.523.060	Từ ngày 27 tháng 5 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2026	5,7 – 6,5	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10
TỔNG CỘNG	**2.273.185.683.149**			

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12, 13, 14, 16)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang					
Khoản vay 1	390.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Thủy điện Dak Mi 3	5,9	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3
Khoản vay 2	300.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2026 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029		5,9	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	347.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh	7,2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	138.308.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		7,2	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	498.820.216.383	Từ ngày 30 tháng 3 năm 2026 đến ngày 31 tháng 3 năm 2032	Đầu tư dự án B.O.T	9,0	Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Sương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12, 13, 14, 16)*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	710.500.000.000	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2028 đến ngày 28 tháng 11 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1	6,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	434.863.220.200	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2028 đến ngày 23 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Vĩnh Quang 1 – giai đoạn 1	5,5 – 6,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Vĩnh Quang – giai đoạn 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 3	267.333.698.591	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2026 đến ngày 20 tháng 6 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn	5,3 – 7,2	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 4	79.822.979.001	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2026 đến ngày 30 tháng 5 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	5,0 – 6,6	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

28. VAY (tiếp theo)

28.2 Vay dài hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 11, 12, 13, 14, 16)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An					
Khoản vay 1	403.104.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh của IDICO-LINCO	6,7	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ					
Khoản vay 1	33.375.406.877	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2027 đến ngày 4 tháng 5 năm 2035	Đầu tư xây dựng Trụ sở IDICO-INCO10	6,2	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-INCO10
TỔNG CỘNG	**3.603.978.652.604**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*338.629.754.964*				
Vay dài hạn	*3.265.348.897.640*				

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	35.131.126.712	30.215.200.786
Trích quỹ trong năm	19.108.006.171	29.089.129.664
Sử dụng trong năm	(26.610.873.748)	(24.173.203.738)
Sử dụng trong năm	(170.627.350)	-
Số cuối năm	**27.457.631.785**	**35.131.126.712**

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch đánh giá lại tài sản*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	873.597.319.368	1.232.216.533.468	6.204.914.527.482
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.996.055.115.657	396.298.410.415	2.392.353.526.072
IDICO-LINCO phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	-	-	43.605.000.000	-	(4.603.744.549)	(39.001.255.451)	-	-
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(228.080.336.000)	(888.080.194.000)
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	187.549.280.000	187.549.280.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.059.902.091)	(3.957.912.316)	(21.017.814.407)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.649.563.526)	(2.421.751.731)	(8.071.315.257)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.217.998.220)	10.217.998.220	-
Số cuối năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.477.723.999.737	1.591.832.222.056	7.207.648.151.890

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch đánh giá lại tài sản*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm nay								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.477.723.999.737	1.591.822.222.056	7.207.648.151.890
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.931.791.460.452	422.289.614.598	2.354.081.075.050
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(494.999.893.500)	(215.945.516.400)	(710.945.409.900)
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2024 (ii)	494.988.940.000	-	-	-	-	(494.988.940.000)	-	-
Tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền (iii)	-	-	-	-	-	(569.248.234.500)	-	(569.248.234.500)
IDICO-LBICO phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (iv)	-	-	52.326.000.000	-	-	(52.326.000.000)	-	-
IDICO-CDNAC phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (v)	-	-	52.020.000.000	-	-	(52.020.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.079.805.456)	(4.297.934.723)	(14.377.740.179)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(3.073.578.385)	(1.656.687.607)	(4.730.265.992)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	(174.627.200)	-	-	-	(10.667.087.847)	11.445.030.434	603.315.387
Số cuối năm	3.794.988.230.000	44.302.834.297	227.022.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.722.111.920.501	1.803.656.728.358	8.263.030.891.756

(i) Theo 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. Vào ngày lập của báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng công ty đã hoàn thành giao dịch.

(iii) Theo 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 70/NQ-TCT 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 bằng tiền đợt 1 năm 2025 với tỷ lệ 15%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

(iv) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 36/NQ-HĐQT ngày 4 tháng 6 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của IDICO-LINCO đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 60% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Số lượng phát hành là 10.259.959 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 102.599.690.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 5.232.600 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 52.326.000.000 VND. Vào ngày lập của báo cáo tài chính này, IDICO-LINCO đã hoàn thành giao dịch.

(v) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của IDICO-CONAC đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 50% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Số lượng phát hành là 10.199.953 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 101.999.630.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 5.202.000 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 52.020.000.000 VND. Vào ngày lập của báo cáo tài chính hợp nhất này, IDICO-CONAC đã hoàn thành giao dịch.

30.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% tỷ lệ sở hữu	*Vốn cổ phần (VND)*	*% tỷ lệ sở hữu*	*Vốn cổ phần (VND)*
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	22,50	853.875.000.000	22,50	742.500.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,93	452.654.950.000	11,93	393.613.000.000
Các cổ đông khác	65,57	2.488.458.280.000	65,57	2.163.886.290.000
TỔNG CỘNG	**100,00**	**3.794.988.230.000**	**100,00**	**3.299.999.290.000**

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

		VND
	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
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
Cổ tức		
Cổ tức công bố và trả trong kỳ	**1.559.237.068.000**	**1.319.999.716.000**
Cổ tức trả bằng tiền	1.064.248.128.000	1.319.999.716.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	494.988.940.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm	*1.064.175.784.550*	*1.319.938.815.543*

Tổng công ty IDICO – CTCP B09-DN/HN

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

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*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.

30.5 Lãi trên cổ phiếu

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

	Năm nay	*Năm trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.931.791.460.452	1.996.055.115.657
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi *(*)*	-	(13.153.383.841)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.931.791.460.452**	**1.982.901.731.816**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu *(**)*	379.498.823	379.498.823
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.090*	*5.225*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.090*	*5.225*

(*) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2024. Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được điều chỉnh giảm cho khoản ước tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%.

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

31. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.591.822.222.056	1.232.216.533.468
Lãi thuần trong năm	422.289.614.598	396.298.410.415
Góp vốn thêm và thành lập mới công ty con	17.004.973.000	187.549.280.000
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(215.945.516.400)	(228.080.336.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.297.934.723)	(3.957.912.316)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	(1.656.687.607)	(2.421.751.731)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	(5.559.947.566)	10.217.998.220
Số cuối năm	1.803.656.728.358	1.591.822.222.056

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**8.588.311.505.194**	**8.846.468.727.140**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh điện	*3.861.649.338.087*	*3.372.688.435.626*
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	*2.476.540.717.716*	*3.139.606.700.212*
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	*433.248.348.361*	*376.255.854.741*
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	*534.227.729.694*	*472.056.411.455*
Doanh thu thu phí đường bộ	*480.441.976.460*	*463.835.480.793*
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*356.116.482.247*	*531.665.306.440*
Doanh thu hoạt động xây dựng	*229.613.743.528*	*246.338.191.351*
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	*216.473.169.101*	*244.022.346.522*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(161.733.648)**	**(58.216.914)**
Giảm giá hàng bán	(161.733.648)	(58.216.914)
Doanh thu thuần	**8.588.149.771.546**	**8.846.410.510.226**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*8.586.926.117.663*	*8.844.597.213.105*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	*1.385.387.531*	*1.871.514.035*

32. DOANH THU (tiếp theo)

32.1 Doanh thu về 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 3.20*.

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

VND

	Năm nay		*Năm trước*	
	Doanh thu được 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	2.476.540.717.716	40.396.810.961	3.139.606.700.212	65.750.875.053
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	877.560.508.279	13.142.426.914	1.178.115.542.792	21.880.316.398
Lợi nhuận gộp	1.598.980.209.437	27.254.384.047	1.961.491.157.420	43.870.558.655

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	308.698.553.783	159.898.789.345
Lãi các khoản đầu tư	12.677.808.221	7.560.273.343
Cổ tức nhận được	340.472.278	249.500.278
Lãi chênh lệch tỷ giá	65.173.145	296.003.764
Khác	22.685.220	15.148.386
Doanh thu thuần	**321.804.692.647**	**168.019.715.116**
Trong đó:		
Thu nhập đối với bên khác	*321.804.692.647*	*167.040.537.034*
Thu nhập đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	*-*	*979.178.082*

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	142.471.672.836	130.327.583.405
(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(2.871.019.966)	686.658.055
Khác	5.964.641.289	5.114.552.928
TỔNG CỘNG	**145.565.294.159**	**136.128.794.388**

34. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn kinh doanh điện	3.410.473.857.348	3.054.154.562.981
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	1.021.372.163.520	1.278.573.956.371
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	276.129.427.921	278.762.006.837
Giá vốn thu phí đường bộ	269.258.197.832	300.779.013.149
Giá vốn kinh doanh bất động sản	151.829.123.599	151.900.175.796
Giá vốn hoạt động xây dựng	207.613.867.667	229.914.897.902
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	191.466.974.376	215.066.297.421
TỔNG CỘNG	**5.528.143.612.263**	**5.509.150.910.457**

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	**94.936.681.163**	**122.640.065.753**
Chi phí nhân viên	40.870.234.911	35.622.341.624
Chi phí môi giới	33.539.782.634	58.508.210.607
Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.670.238.620	13.410.758.383
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.827.847.105	2.385.389.551
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	171.384.922	2.710.566.123
Chi phí khác	5.857.192.971	10.002.799.465
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**301.202.858.982**	**275.142.930.631**
Chi phí nhân viên	158.345.570.726	148.274.795.311
Chi phí dự phòng	31.172.854.791	13.487.759.157
Chi phí dịch vụ mua ngoài	29.271.605.797	33.175.647.994
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.950.667.345	9.096.311.303
Chi phí khác	75.462.160.323	71.108.416.866
TỔNG CỘNG	**396.139.540.145**	**397.782.996.384**

36. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.971.359.458.786	3.431.618.032.781
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	986.196.406.951	1.352.661.655.523
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	342.365.496.637	366.467.791.956
Chi phí nhân viên	357.866.595.825	336.680.610.588
Chi phí dự phòng	48.599.970.196	88.219.990.827
Chi phí khác	363.673.877.676	236.990.373.613
TỔNG CỘNG	**6.070.061.806.071**	**5.812.638.455.288**

Tổng công ty IDICO – CTCP B09-DN/HN

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

37. THU NHẬP KHÁC

VND

	Năm nay	Năm trước
Thu nhập từ việc chấm dứt hợp đồng Dự án Cầu Tân Kỳ Tân Quý	47.357.863.919	-
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	37.955.202.907	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	821.178.336	3.781.246.463
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	20.103.157.510
Các khoản khác	11.830.976.552	7.726.612.511
TỔNG CỘNG	**97.965.221.714**	**31.611.016.484**

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

38.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	617.018.395.114	636.674.807.367
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.550.619.074	1.174.052.889
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(54.081.782.332)	(39.068.820.814)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	(1.822.906.403)	2.132.923.175
TỔNG CỘNG	**563.664.325.453**	**600.912.962.617**

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.1 *Chi phí thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.917.745.400.503**	**2.993.266.488.689**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	583.549.080.101	598.653.297.738
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	6.443.493.862	6.637.536.292
Dự phòng phải thu khó đòi	4.113.109.757	900.373.949
Phân bổ lợi thế thương mại	2.818.926.400	2.818.926.400
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	2.550.619.074	1.174.052.889
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20.540.995	632.183.963
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(20.583.460.993)	(8.498.884.436)
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa	(14.543.508.059)	(840.000.000)
Sử dụng lỗ tính thuế chuyển sang từ kỳ trước	(832.371.304)	(572.721.915)
Khác	127.895.620	8.197.737
Chi phí thuế TNDN	**563.664.325.453**	**600.912.962.617**

38.2 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

Tổng công ty IDICO – CTCP B09-DN/HN

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

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

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

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trích trước	152.433.021.235	122.335.022.132	(30.097.999.103)	(27.101.600.929)
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	73.380.925.460	49.229.736.347	(24.151.189.113)	(18.200.798.315)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	6.116.081.560	6.302.770.303	186.688.743	(2.525.361.945)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	310.016.772	2.132.923.175	1.822.906.403	(2.132.923.175)
Khác	604.649.248	-	(604.649.248)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***232.844.694.275***	***180.000.451.957***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng đầu tư tài chính	51.785.892.802	53.778.868.538	(1.992.975.736)	12.147.965.959
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	696.287.998	1.763.758.679	(1.067.470.681)	(1.256.102.409)
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***52.482.180.800***	***55.542.627.217***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(55.904.588.735)***	***(39.068.820.814)***

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 37.103.042.316 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44.718.390.936 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2025*
2020	2025	4.208.684.332	(3.337.981.470)	(870.702.862)	-
2021	2026	29.333.125.320	(823.875.050)	-	28.509.251.270
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	3.160.919.815	-	(2.685.494.214)	475.425.601
2025	2030	102.704.976	-	-	102.704.976
TỔNG CỘNG		**44.821.095.912**	**(4.161.856.520)**	**(3.556.197.076)**	**37.103.042.316**

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

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	11.320.470.000
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.385.387.531	1.871.514.035
Dak R'Tih	Cho vay	-	220.000.000.000
	Thu lại tiền cho vay	-	220.000.000.000
	Lãi cho vay	-	979.178.082

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	73.422.506	74.299.984
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	3.308.127.756	-
S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
		4.251.500.256	**943.372.500**
Phải thu ngắn hạn khác			
IDICO-INCON	Cổ tức	1.500.000.000	-
SONG HONG 1	Cổ tức	1.463.684.880	1.463.684.880
LAMA IDICO	Cổ tức	-	885.512.800
TỔNG CỘNG		**2.963.684.880**	**2.349.197.680**
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	1.515.050.417	-
LAMA IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.377.080.676	1.427.080.676
		2.892.131.093	**1.427.080.676**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	98.277.300	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
IDICO-INCON	Đặt cọc	50.000.000	-

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Cá nhân	*Chức vụ*	*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 Thúy 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 Phan Văn Chính	Nguyên Phó Tổng giám đốc	1.454.758.621	2.074.047.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Nguyên Phó Tổng giám đốc	46.581.818	2.325.284.000
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
TỔNG CỘNG		**19.048.493.361**	**19.729.098.833**

40. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	12.194.315.535	15.259.533.129
Từ 1 - 5 năm	4.790.187.205	11.290.305.395
Trên 5 năm	12.033.386.980	1.613.479.711
TỔNG CỘNG	**29.017.889.720**	**28.163.318.235**

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 Hựu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Quế Võ II và Tân Phước 1, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch I, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh, Khu Dân cư Phường 6 mở rộng, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 847 tỷ VND.

40. 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.

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

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

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Năm nay								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.578.988.297.924	3.879.270.443.754	329.185.997.500	480.441.976.460	357.076.482.247	238.950.021.339	(275.763.447.678)	8.588.149.771.546
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(134.971.502.153)	(17.621.105.667)	(99.572.253.972)	-	(960.000.000)	(22.638.585.886)	275.763.447.678	-
Tổng doanh thu thuần	**3.444.016.795.771**	**3.861.649.338.087**	**229.613.743.528**	**480.441.976.460**	**356.116.482.247**	**216.311.435.453**	**-**	**8.588.149.771.546**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	2.146.515.204.330	451.175.480.739	21.999.875.861	211.183.778.628	204.287.358.648	24.844.461.077		3.060.006.159.283
Chi phí không phân bổ								(142.260.758.780)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(619.569.014.188)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								55.904.688.735
Lợi nhuận sau thuế TNDN								2.354.081.075.050
Số cuối năm								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	9.955.961.126.599	2.124.079.640.604	186.663.385.986	1.097.889.162.864	2.166.437.579.274	81.620.691.113	-	15.612.651.586.440
Tài sản không phân bổ (*)								7.588.839.093.083
Tổng tài sản								23.201.490.679.523
Nợ phải trả bộ phận	11.906.341.676.761	1.001.447.245.505	158.834.803.886	1.005.160.318.602	758.047.643.173	108.628.099.840	-	14.938.459.787.767
Tổng nợ phải trả								14.938.459.787.767

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

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN/HN

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

41. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

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

VND

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Năm trước								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	4.114.554.060.822	3.392.475.893.273	333.285.914.309	463.835.480.793	532.625.306.440	256.591.189.833	(245.957.335.044)	8.846.410.510.226
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(126.635.094.214)	(19.787.457.647)	(86.947.722.958)	-	(960.000.000)	(11.627.060.225)	245.957.335.044	-
Tổng doanh thu thuần	**3.987.918.966.408**	**3.372.688.435.626**	**246.338.191.351**	**463.835.480.793**	**531.665.306.440**	**243.964.129.608**	**-**	**8.846.410.510.226**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	2.430.583.003.200	318.533.672.645	16.423.293.449	163.056.467.644	379.765.130.844	28.897.832.187	-	3.337.259.599.769
Chi phí không phân bổ								(343.993.111.080)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(639.981.783.431)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								39.068.820.814
Lợi nhuận sau thuế TNDN								2.392.353.526.072
Số đầu năm								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	7.912.191.711.608	2.187.023.628.273	220.936.103.273	1.181.940.884.868	2.037.841.185.339	237.446.224.722	-	13.777.379.738.083
Tài sản không phân bổ (*)								5.022.780.767.621
Tổng tài sản								18.800.160.505.704
Nợ phải trả bộ phận	8.400.930.963.743	1.076.340.487.886	168.507.741.378	998.546.902.877	720.591.735.227	227.594.522.703	-	11.592.512.353.814
Tổng nợ phải trả								11.592.512.353.814

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

Tổng công ty IDICO – CTCP

B09-DN/HN

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

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

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

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

Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn
Người lập	Kế toán trưởng	Phó Tổng giám đốc

IDICO

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2025

HÀI HOÀ ĐA PHƯƠNG - VỮNG BỀN PHÁT TRIỂN

TP. HCM, ngày 16 tháng 04 năm 2026

Xác nhận của Người Đại diện Pháp luật

TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

ĐẶNG CHÍNH TRUNG