

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;  
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An-IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 4 năm 2025 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An-IDICO.**

- Mã chứng khoán: **LAI.**

- Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 02723. 826497

Fax: 02723.829337

- Email: idicolongan@yahoo.com.vn

Website: idico-linco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2025.

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/01/2026 tại đường dẫn: [www.idico-linco.com.vn](http://www.idico-linco.com.vn) tại Mục quan hệ cổ đông.

Công ty IDICO-LINCO xin được công bố thông tin trên đến Quý Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội được biết và thực hiện công bố thông tin theo quy định hiện hành.

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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website IDICO-LINCO;
- Lưu: HCNS, TCKT.

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
KẾ TOÁN TRƯỞNG**

  
**Phạm Quốc Tài**

**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC Q4/2025.
- Văn bản giải trình lợi nhuận sau thuế quý 4 năm 2025 bị lỗ và biến động so với cùng kỳ năm trước

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Quý 4 năm 2025**

**2025**



*Tây Ninh, tháng 01/2026*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-IDICO**

**Số 88, Quốc lộ 1A (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh**

**☎ 0272 3826497**

**☎ 0272 3829337**

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Bảng cân đối kế toán	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
Thuyết minh báo cáo tài chính	6 - 32





**THÔNG TIN CHUNG****CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (LINCO) (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 5 tháng 1 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (“UPCOM”) với mã chứng khoán là LAI do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) xí nghiệp đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Tây Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

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

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên

**BAN KIỂM SOÁT**

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

Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên

**BAN GIÁM ĐỐC**

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

Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc

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

B01-DN

TÀI SẢN	MS	TM	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.000.074.593.645</b>	<b>988.648.966.623</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4</b>	<b>32.590.820.174</b>	<b>5.149.166.652</b>
1. Tiền	111		9.466.430.400	2.149.166.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		23.124.389.774	3.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>16.000.000.000</b>	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		16.000.000.000	
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>34.339.911.300</b>	<b>66.498.270.332</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	35.956.834.324	63.067.872.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		74.000.000	74.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	723.442.937	3.707.319.275
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	(2.414.365.961)	(350.921.681)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>7</b>	<b>915.949.224.998</b>	<b>914.514.852.569</b>
1. Hàng hóa tồn kho	141		915.949.224.998	914.514.852.569
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.194.637.173</b>	<b>2.486.677.070</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		701.560.984	1.462.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		493.076.189	1.024.677.070
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>341.876.259.528</b>	<b>337.001.369.721</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>4.183.131.000</b>	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5		
6. Phải thu dài hạn khác	216	6	4.183.131.000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	5		
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.563.068.134</b>	<b>13.403.251.662</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	9.892.028.236	10.732.211.764
- Nguyên giá	222		25.439.261.075	25.439.261.075
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.547.232.839)	(14.707.049.311)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	2.671.039.898	2.671.039.898
- Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>			
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>318.049.316.535</b>	<b>314.980.361.792</b>
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	7	317.905.149.135	314.836.194.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.167.400	144.167.400
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5		
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>330.743.859</b>	<b>1.867.756.267</b>
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		330.743.859	1.867.756.267
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>1.341.950.853.173</b>	<b>1.325.650.336.344</b>



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

NGUỒN VỐN	MS	TM	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>952.521.849.492</b>	<b>983.148.082.448</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>282.608.760.265</b>	<b>326.428.082.448</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	20.004.524.701	30.530.544.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	27.106.489.266	86.940.913.783
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	5.507.632.263	20.538.011.777
4. Phải trả người lao động	314		1.995.144.995	2.826.175.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	78.000.000	6.785.285.925
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	14.134.097.655	5.326.354.556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	213.670.117.574	171.459.478.026
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	112.753.811	2.021.318.891
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>669.913.089.227</b>	<b>656.720.000.000</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331	11		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	14		
7. Phải trả dài hạn khác	337	15	291.808.500.000	291.720.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	378.104.589.227	365.000.000.000
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>389.429.003.681</b>	<b>342.502.253.896</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>17</b>	<b>389.429.003.681</b>	<b>342.502.253.896</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		273.599.690.000	171.000.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		273.599.690.000	171.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.000.000.000	9.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.042.907.420	1.042.907.420
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.494.140.275	18.494.140.275
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		87.292.265.986	142.965.206.201
+ LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.620.516.201	
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		49.671.749.785	142.965.206.201
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>1.341.950.853.173</b>	<b>1.325.650.336.344</b>



Lê Thị Tâm  
Người lập



Phạm Quốc Tài  
Kế toán trưởng





Nguyễn Xuân Tiến  
Giám đốc


Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 01 năm 2026


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
**Quý 4 năm 2025**

CHỈ TIÊU	MS TM		Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế từ đầu năm	
					Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	35.061.765.063	36.823.900.441	269.677.824.899	392.266.099.584
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)</b>	<b>10</b>		<b>35.061.765.063</b>	<b>36.823.900.441</b>	<b>269.677.824.899</b>	<b>392.266.099.584</b>
4. Giá vốn hàng bán	11	20	27.173.363.909	31.619.511.626	167.634.433.684	158.240.285.372
<b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>		<b>7.888.401.154</b>	<b>5.204.388.815</b>	<b>102.043.391.215</b>	<b>234.025.814.212</b>
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	632.321.944	6.997.081	932.915.973	37.049.260
7. Chi phí tài chính	22	22	3.158.521.803	4.971.911.806	12.120.223.806	19.107.907.560
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.152.210.658	4.954.124.449	12.052.902.573	19.029.434.712
8. Chi phí bán hàng	25	23	1.050.493.209	1.354.130.858	6.300.172.722	17.305.228.937
9. Chi phí quản lý DN	26	24	5.343.607.650	6.490.656.643	20.069.579.252	18.917.497.272
<b>10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>		<b>(1.031.899.564)</b>	<b>(7.605.313.411)</b>	<b>64.486.331.408</b>	<b>178.732.229.703</b>
11. Thu nhập khác	31	25	229.131.371	185.294.127	1.015.395.485	908.946.684
12. Chi phí khác	32	25	468.857.701	549.730.160	1.013.032.119	789.730.177
<b>13. Lợi nhuận khác (40=31-32)</b>	<b>40</b>	<b>25</b>	<b>(239.726.330)</b>	<b>(364.436.033)</b>	<b>2.363.366</b>	<b>119.216.507</b>
<b>14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)</b>	<b>50</b>		<b>(1.271.625.894)</b>	<b>(7.969.749.444)</b>	<b>64.488.694.774</b>	<b>178.851.446.210</b>
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	1.293.106.008	389.757.145	13.279.932.581	37.753.996.276
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		309.498.833	(1.867.756.267)	1.537.012.408	(1.867.756.267)
<b>17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)</b>	<b>60</b>		<b>(2.874.230.735)</b>	<b>(6.491.750.322)</b>	<b>49.671.749.785</b>	<b>142.965.206.201</b>
18. Lãi cơ bản trên CP	70	17.5	(105)	(380)	1.720	8.200
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	17.5				

  
Lê Thị Tâm  
Người lập

  
Phạm Quốc Tài  
Kế toán trưởng



  
Nguyễn Xuân Tiến  
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 01 năm 2026



Mẫu B 03-DN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Quý 4 năm 2025**

CHỈ TIÊU	MS TM	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>(1.271.625.894)</b>	<b>(7.969.749.444)</b>	<b>64.488.694.774</b>	<b>178.851.446.210</b>
- Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	02	210.045.882	210.045.882	840.183.528	840.183.528
- Các khoản dự phòng	03	2.063.444.280	350.921.681	2.063.444.280	350.921.681
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(632.321.944)	(6.997.081)	(932.915.973)	(37.049.260)
- Chi phí lãi vay	06	3.152.210.658	4.954.124.449	12.052.902.573	19.029.434.712
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động KD</b>	<b>08</b>	<b>3.521.752.982</b>	<b>(2.461.654.513)</b>	<b>78.512.309.182</b>	<b>199.034.936.871</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	19.679.061.124	(7.964.096.784)	26.638.242.785	(6.737.387.304)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(5.493.686.317)	(6.723.890.067)	20.864.508.858	(227.353.192.350)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không	11	(9.430.084.258)	11.774.781.272	(71.726.755.141)	(285.088.016.692)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(701.560.984)		760.439.016	12.740.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	(11.911.716.120)	(31.972.663.877)	(34.666.226.511)	(42.282.127.866)
- Thuế thu nhập DN đã nộp	15	(733.586.183)	(24.004.735)	(28.340.586.183)	(21.477.176.839)
- Tiền chi khác cho HĐKD	17	(300.699.000)	(226.000.000)	(4.653.565.080)	(1.319.924.704)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD</b>	<b>20</b>	<b>(5.370.518.756)</b>	<b>(37.597.528.704)</b>	<b>(12.611.633.074)</b>	<b>(372.482.888.884)</b>
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(16.000.000.000)	58.703.795	(16.000.000.000)	58.703.795
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	482.257.633	5.550.505	738.057.821	35.602.684
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT</b>	<b>30</b>	<b>(15.517.742.367)</b>	<b>64.254.300</b>	<b>(15.261.942.179)</b>	<b>94.306.479</b>
3. Tiền thu từ đi vay	33	23.011.053.044	312.651.744.380	194.089.710.328	770.942.117.234
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(38.294.561.535)	(276.933.341.590)	(138.774.481.553)	(462.658.193.037)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả CSH	36				(6.930.225.332)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC</b>	<b>40</b>	<b>(15.283.508.491)</b>	<b>35.718.402.790</b>	<b>55.315.228.775</b>	<b>301.353.698.865</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(36.171.769.614)</b>	<b>(1.814.871.614)</b>	<b>27.441.653.522</b>	<b>(71.034.883.540)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>68.762.589.788</b>	<b>6.964.038.266</b>	<b>5.149.166.652</b>	<b>76.184.050.192</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> <b>70=50+60+61)</b>	<b>70</b>	<b>32.590.820.174</b>	<b>5.149.166.652</b>	<b>32.590.820.174</b>	<b>5.149.166.652</b>



Lê Thị Tâm  
Người lập



Phạm Quốc Tài  
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Tiến  
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 01 năm 2026



## 1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (LINCO) (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp ngày 5 tháng 1 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (“UPCOM”) với mã chứng khoán là LAI do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) nhà máy đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Tây Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 37 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43).

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

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

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

### 2.3 Kỳ kế toán năm

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



## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

### 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Hàng tồn kho

#### Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

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

#### Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- |   |   |   |
|---|---|---|
| Hàng hóa, nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.                                       |
| Chi phí các công trình dở dang                | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan. |



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

#### 3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

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

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

#### 3.3 Các khoản phải thu

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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

##### *Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

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



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

#### 3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

##### *Quyền sử dụng đất*

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là vô thời hạn.

#### 3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	6 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm

#### 3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

#### 3.9 Chi phí trả trước

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

#### 3.10 Các khoản đầu tư

##### *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

##### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn*

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



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

#### 3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

#### 3.12 Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

##### *Quỹ đầu tư phát triển*

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

##### *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

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

##### *Cổ tức*

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Công ty và 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.

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

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

##### *Doanh thu hợp đồng xây dựng*

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 xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng xây dựng 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)

#### 3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

##### *Tiền cho thuê*

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

##### *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 là không chắc chắn.

#### 3.14 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

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

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

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.



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

#### 3.14 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

#### 3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

#### 3.16 Thông tin theo bộ phận

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

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

#### 3.17 Các bên liên quan

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



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
Tiền mặt	125.751.478	369.664.409
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.340.678.922	1.679.502.243
Tiền đang chuyển		100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	23.124.389.774	3.000.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.590.820.174</b>	<b>5.149.166.652</b>

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

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>	<b>35.956.834.324</b>	<b>63.067.872.738</b>
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	10.402.680.000	8.736.000.000
Cty TNHH ĐT và XD Khánh Khoa - Long An	1.000.000.000	2.103.120.071
Tổng Công ty IDICO - CTCP	7.529.784.799	26.402.656.356
Công ty CP Kiểm định Xây dựng An Hòa	2.041.327.104	883.184.900
Công ty TNHH SX DV Vận tải Tiến Phát	1.424.492.341	2.061.664.329
Doanh nghiệp tư nhân Lê Thành Công	4.125.833.358	6.110.628.658
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Quốc Vinh	2.172.932.449	
Công ty CP Phát triển KCN và ĐT Thủ Thừa	457.258.891	6.561.038.100
Phải thu khách hàng khác	6.802.525.382	10.209.580.324
<b>Phải thu khách hàng dài hạn</b>	<b>35.956.834.324</b>	<b>63.067.872.738</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>(2.414.365.961)</b>	<b>(350.921.681)</b>
Dự phòng	<b>33.542.468.363</b>	<b>62.716.951.057</b>
<b>Giá trị thuần</b>		

Trong đó: Bên liên quan  
(Chi tiết ược trình bày tại thuyết minh số 31)

6. PHẢI THU KHÁC

	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>723.442.937</b>	<b>3.707.319.275</b>
- Tạm ứng	527.138.209	3.705.872.699
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	196.304.728	1.446.576
<b>Dài hạn</b>	<b>4.183.131.000</b>	
- Ký cược, ký quỹ	4.183.131.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.906.573.937</b>	<b>3.707.319.275</b>

7. HÀNG TỒN KHO VÀ CHI PHÍ KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

7.1 Hàng tồn kho

	31.12.2025	01.01.2025
	VND	VND
Chi phí bất động sản dở dang (*)	846.680.463.659	816.687.928.136
Hàng hóa bất động sản (**)	46.168.105.365	86.255.931.174
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	23.100.655.974	9.648.305.118
Hàng hóa khác	-	1.922.688.141
<b>Tổng cộng</b>	<b>915.949.224.998</b>	<b>914.514.852.569</b>

(\*) Chi tiết chi phí bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	31.12.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Hựu Thạnh (i)	845.733.105.135	815.722.341.526
Dự án khác	947.358.524	965.586.610
<b>Tổng cộng</b>	<b>846.680.463.659</b>	<b>816.687.928.136</b>

- (i) Đây là chi phí cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, đã được cơ quan chức năng cấp Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của dự án này đã được thế chấp cho Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An theo hợp đồng vay số 01/2024/538897/HĐTD (Thuyết minh số 16.3).

(\*\*) Chi tiết hàng hóa bất động sản được trình bày như sau:

	31.12.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6	43.467.948.324	64.329.262.754
Dự án Khu Dân Cư Trung tâm Phường 6	2.700.157.041	21.926.668.420
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.168.105.365</b>	<b>86.255.931.174</b>

- (ii) Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1).

7.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí cho phần diện tích 136.482,6 mét vuông đang trong quá trình đền bù của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh



8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Tăng trong kỳ					
Mua trong kỳ					
Đầu tư XD CB hoàn thành					
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 31/12/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b>					
Số dư tại 01/01/2025	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Tăng trong kỳ	488.249.136		144.707.184	207.227.208	840.183.528
Khấu hao trong kỳ	488.249.136		144.707.184	207.227.208	840.183.528
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 31/12/2025	7.438.851.085	907.045.455	4.039.568.335	3.161.767.964	15.547.232.839
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư tại 01/01/2025	9.608.638.347		458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
Số dư tại 31/12/2025	9.120.389.211		313.532.210	458.106.815	9.892.028.236

Giá trị còn lại của tài sản mà Công ty đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng:

- 01/01/2025	9.517.850.127	115.204.478	9.633.054.605
- 31/12/2025	9.069.951.303	23.040.902	9.092.992.205

Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là:

- 01/01/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
- 31/12/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406

Nguyên giá của các TSCĐ không còn sử dụng, chờ thanh lý

- 01/01/2025
- 31/12/2025

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh được dùng làm trụ sở văn phòng của Công ty với thời gian sử dụng lâu dài. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)

## 10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

	31.12.2025			01.01.2025		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị còn lại	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị còn lại
Công ty CP khai thác Hạnh Phúc	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000
	<b>7,50%</b>	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>	<b>7,50%</b>	<b>6.750.000.000</b>	<b>6.750.000.000</b>



# 11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>20.004.524.701</b>	<b>30.530.544.073</b>
Công Ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	4.817.095.966	14.923.027.844
Công ty TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	5.370.597.926	2.753.436.811
Cty TNHH Siam City Cement VN-CN Kiên Gian	1.298.454.183	2.634.359.235
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	-	2.661.234.251
Công ty TNHH Đại Thành	21.051.082	2.235.033.888
Công ty TNHH KD tiếp thị Xi măng FICO-YTL	-	1.123.883.780
Công ty Cổ phần thương mại Phương Nam	-	1.495.616.800
Phải trả các đối tượng khác	8.497.325.544	2.703.951.464
<b>Dài hạn</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>20.004.524.701</b>	<b>30.530.544.073</b>

# 12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31.12.2025 VND	01.01.2025 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>27.106.489.266</b>	<b>86.940.913.783</b>
Tổng Cty IDICO - CTCP	4.767.749.998	7.352.098.564
Khách hàng KDC TT mở rộng P6	22.088.039.274	79.356.815.219
Khách hàng khác	250.699.994	232.000.000
<b>Dài hạn</b>		
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.106.489.266</b>	<b>86.940.913.783</b>

Trong đó: Bên liên quan 4.767.749.998 7.352.098.564

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

# 13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	01.01.2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	31.12.2025
<b>Phải nộp</b>	<b>20.538.011.777</b>	<b>18.895.547.833</b>	<b>33.925.927.347</b>	<b>5.507.632.263</b>
Thuế giá trị gia tăng		4.762.021.572	4.762.021.572	
Thuế TNDN	20.313.349.812	13.279.932.581	28.340.586.183	5.252.696.210
Thuế thu nhập cá nhân	224.661.965	488.000.715	457.726.627	254.936.053
Thuế đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất		355.592.965	355.592.965	
Các loại thuế khác		10.000.000	10.000.000	
<b>Tổng</b>	<b>20.538.011.777</b>	<b>18.895.547.833</b>	<b>33.925.927.347</b>	<b>5.507.632.263</b>

#### 14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31.12.2025 VNĐ	01.01.2025 VNĐ
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>78.000.000</b>	<b>6.785.285.925</b>
Trích trước GV thừa đất số 02 - TTTM AEON	-	5.636.617.775
Trích trước GV thi công san nền KCN Hựu		1.148.668.150
Trích trước chi phí Kiểm toán BCTC năm 2025	78.000.000	
<b>b) Dài hạn</b>		
<b>Tổng</b>	<b>78.000.000</b>	<b>6.785.285.925</b>

#### 15. PHẢI TRẢ KHÁC

	31.12.2025 VNĐ	01.01.2025 VNĐ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>14.134.097.655</b>	<b>5.326.354.556</b>
Các Đội xây dựng	260.717.090	331.618.963
Cổ tức phải trả	559.103.740	559.103.740
Lãi vay phải trả	6.424.144.505	3.669.632.413
Thù lao HĐQT; BKS	46.800.000	31.500.000
Phải trả, phải nộp khác	2.899.522.716	734.499.440
Tạm ứng cổ tức của CT CP khai thác Hạnh Phúc	3.043.809.604	
Nhận ký quỹ ký cược	900.000.000	
<b>Dài hạn</b>	<b>291.808.500.000</b>	<b>291.720.000.000</b>
Ký quỹ Mỏ sét, NM gạch	292.500.000	204.000.000
Vốn góp hợp tác kinh doanh	291.516.000.000	291.516.000.000
+ Tổng Công ty IDICO - CTCP	290.140.000.000	290.140.000.000
+ Các đối tượng khác	1.376.000.000	1.376.000.000
<b>Tổng</b>	<b>305.942.597.655</b>	<b>297.046.354.556</b>
Trong đó: Bên liên quan	290.240.000.000	291.472.191.780

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

16. VAY

Chỉ tiêu	31.12.2025			VND
	Phát sinh trong kỳ			01.01.2025
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>188.670.117.574</b>	<b>155.985.121.101</b>	<b>138.774.481.553</b>	<b>171.459.478.026</b>
BIDV Long An	49.647.443.234	97.140.315.969	59.910.580.315	12.417.707.580
Shinhanbank	10.398.893.684	44.221.024.476	67.863.901.238	34.041.770.446
Tổng công ty IDICO	114.000.000.000		11.000.000.000	125.000.000.000
Vietcombank- CN Tân Định	14.623.780.656	14.623.780.656		
<b>Nợ dài hạn đến hạn trả</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>		
BIDV Long An	25.000.000.000	25.000.000.000		
	<b>213.670.117.574</b>	<b>180.985.121.101</b>	<b>138.774.481.553</b>	<b>171.459.478.026</b>
Chỉ tiêu	31.12.2025			01.01.2025
	Phát sinh trong kỳ			Giá trị
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
<b>Vay dài hạn</b>	<b>378.104.589.227</b>	<b>38.104.589.227</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>365.000.000.000</b>
BIDV Long An	378.104.589.227	38.104.589.227	25.000.000.000	365.000.000.000
	<b>378.104.589.227</b>	<b>38.104.589.227</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>365.000.000.000</b>
<b>Tổng cộng</b>	<b>591.774.706.801</b>	<b>219.089.710.328</b>	<b>163.774.481.553</b>	<b>536.459.478.026</b>
Trong đó: Bên liên quan	114.000.000.000		11.000.000.000	125.000.000.000

16. VAY

16.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Công ty đã vay các khoản vay này để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động của mình. Chi tiết như sau:

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	49.647.443.234	Từ ngày 22 tháng 01 năm 2026 đến ngày 21 tháng 08 năm 2026	5,7-7%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 6.916 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.
Ngân hàng TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	10.398.893.684	Từ ngày 25 tháng 01 năm 2025 đến ngày 30 tháng 04 năm 2026	5-7,09%	Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 920,5 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.
Ngân hàng TMCP Việt Nam- Chi nhánh Tân Định	14.623.780.656	Từ ngày 06 tháng 02 năm 2026 đến ngày 29 tháng 04 năm 2026	5%-6%	Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 1212,25 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.
<b>Cộng</b>	<b>74.670.117.574</b>			



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

**16.2. Vay ngắn hạn từ bên liên quan**

Công ty đã vay khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động và đầu tư của mình. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	114.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	7,0%	Tín chấp

**16.3. Vay dài hạn từ ngân hàng**

Công ty đã vay khoản vay dài hạn này để đầu tư dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	378.104.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Tăng từ 6.2% lên 6.7% từ ngày 02/08/2025	Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**17.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu**

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn CP	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư tại 01/01/2024</b>	<b>85.500.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>1.042.907.420</b>	<b>23.097.884.824</b>	<b>83.696.255.451</b>	<b>202.337.047.695</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>85.500.000.000</b>				<b>62.068.950.750</b>	<b>147.568.950.750</b>
Tăng vốn	85.500.000.000					85.500.000.000
Lợi nhuận sau thuế					142.965.206.201	142.965.206.201
Phân phối lợi nhuận					(80.896.255.451)	(80.896.255.451)
<b>Giảm trong kỳ</b>				<b>4.603.744.549</b>	<b>2.800.000.000</b>	<b>7.403.744.549</b>
Quỹ đầu tư phát triển				4.603.744.549		4.603.744.549
Trích quỹ KT và PL					1.800.000.000	1.800.000.000
Trích thưởng HĐQT; BĐH					1.000.000.000	1.000.000.000
<b>Số dư tại 01/01/2025</b>	<b>171.000.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>1.042.907.420</b>	<b>18.494.140.275</b>	<b>142.965.206.201</b>	<b>342.502.253.896</b>
<b>Tăng trong kỳ</b>	<b>102.599.690.000</b>				<b>49.671.749.785</b>	<b>152.271.439.785</b>
Tăng vốn (*)	102.599.690.000					102.599.690.000
Lợi nhuận sau thuế					49.671.749.785	49.671.749.785
Phân phối lợi nhuận						
Tăng khác					105.344.690.000	105.344.690.000
<b>Giảm trong kỳ</b>						
Lỗ sau thuế						
Trích quỹ đầu tư phát triển						
Trích quỹ dự phòng TC					2.145.000.000	2.145.000.000
Trích quỹ KT và PL					600.000.000	600.000.000
Trích thưởng HĐQT; BĐH					102.599.690.000	102.599.690.000
Chia cổ tức bằng cổ phần (*)						
Thù lao HĐQT, BKS (*)						
<b>Số dư tại 31/12/2025</b>	<b>273.599.690.000</b>	<b>9.000.000.000</b>	<b>1.042.907.420</b>	<b>18.494.140.275</b>	<b>87.292.265.986</b>	<b>389.429.003.681</b>



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

**17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)****17.2 Chi tiết vốn góp**

	31.12.2025			01.01.2025		
	Tỷ lệ	Số CP	theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ	Số CP	theo mệnh giá (VND)
Tổng công ty IDICO - CTCP	51,00%	13.953.600	139.536.000.000	51,00%	8.721.000	87.210.000.000
Công ty SSG Văn Thánh	4,50%	1.231.200	12.312.000.000	4,50%	769.500	7.695.000.000
Công ty CP tập đoàn S.S.G	4,84%	1.324.640	13.246.400.000	4,84%	827.900	8.279.000.000
Vốn của cổ đông khác	39,66%	10.850.529	108.505.290.000	39,66%	6.781.600	67.816.000.000
<b>Tổng</b>	<b>100%</b>	<b>27.359.969</b>	<b>273.599.690.000</b>	<b>100%</b>	<b>17.100.000</b>	<b>171.000.000.000</b>

**17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Vốn góp đầu kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000	171.000.000.000	85.500.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	102.599.690.000	85.500.000.000	102.599.690.000	85.500.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ				
<b>Vốn góp cuối kỳ</b>	<b>273.599.690.000</b>	<b>171.000.000.000</b>	<b>273.599.690.000</b>	<b>171.000.000.000</b>
Cổ tức tuyên bố				
Cổ tức được trả bằng cổ phiếu	102.599.690.000	80.896.255.451		

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 17.4 Cổ phiếu

	31.12.2025	01.01.2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	27.359.969	17.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/cổ phiếu	10.000đ/cổ phiếu

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

### 17.5 Lãi trên cổ phiếu

	Quý 4/2025	Quý 4/2024	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	VND	VND	VND	VND
LN sau thuế TNDN	(2.874.230.735)	(6.491.750.322)	49.671.749.785	142.965.206.201
Điều chỉnh tăng; giảm	-		2.600.000.000	2.745.000.000
Trích quỹ KTPL			2.600.000.000	2.745.000.000
Lãi hoặc lỗ phân bổ cho CĐ sở	(2.874.230.735)	(6.491.750.322)	47.071.749.785	140.220.206.201
CP phổ thông đang lưu hành bình quân	27.359.969	17.100.000	27.359.969	17.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(105)	(380)	1.720	8.200

## 18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	31.12.2025	01.01.2025
	VND	VND
Quỹ khen thưởng		1.000.000.000
Quỹ phúc lợi	112.753.811	1.021.318.891
	112.753.811	2.021.318.891



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	4.355.691.138	19.419.940.742	57.618.537.485	65.676.708.758
Kinh doanh BĐS-TM (*)	12.947.580.102	(10.846.395.820)	142.272.322.637	276.635.494.758
Kinh doanh xây lắp	16.904.597.205	28.250.355.519	68.618.340.886	49.625.296.068
Kinh doanh khác	853.896.618		1.168.623.891	328.600.000
<b>Tổng</b>	<b>35.061.765.063</b>	<b>36.823.900.441</b>	<b>269.677.824.899</b>	<b>392.266.099.584</b>

Trong đó: Bán cho các bên liên quan	16.904.597.205	27.815.351.000	44.948.525.095	39.113.382.281
-------------------------------------	----------------	----------------	----------------	----------------

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 30)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	3.451.745.470	18.339.292.721	53.341.131.349	61.170.664.050
Kinh doanh BĐS-TM	6.299.704.253	(14.033.856.878)	47.677.985.881	49.309.990.825
Kinh doanh xây lắp	16.618.590.001	27.314.075.783	65.646.010.285	47.437.230.497
Kinh doanh khác	803.324.185		969.306.169	322.400.000
<b>Tổng</b>	<b>27.173.363.909</b>	<b>31.619.511.626</b>	<b>167.634.433.684</b>	<b>158.240.285.372</b>

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	632.321.944	6.997.081	932.915.973	37.049.260
<b>Tổng</b>	<b>632.321.944</b>	<b>6.997.081</b>	<b>932.915.973</b>	<b>37.049.260</b>

22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí tài chính	6.311.145	17.787.357	67.321.233	78.472.848
Lãi tiền vay	3.152.210.658	4.954.124.449	12.052.902.573	19.029.434.712
<b>Tổng</b>	<b>3.158.521.803</b>	<b>4.971.911.806</b>	<b>12.120.223.806</b>	<b>19.107.907.560</b>
Trong đó: Bên liên quan	738.356.165	4.852.054.795	8.616.520.549	10.640.767.124

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 4 năm 2025  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	392.105.007	539.235.320	1.732.403.671	1.846.110.894
CP chiết khấu, h/hồng,	204.306.818		2.149.145.363	12.740.000.000
CP khấu hao TSCĐ	111.974.706	111.974.706	447.898.824	447.898.824
CP DV thuê ngoài (v/chuyên, bốc xếp)	133.872.816	92.526.047	349.205.669	415.505.258
CP bằng tiền khác	208.233.862	610.394.785	1.621.519.195	1.855.713.961
<b>Tổng</b>	<b>1.050.493.209</b>	<b>1.354.130.858</b>	<b>6.300.172.722</b>	<b>17.305.228.937</b>

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	1.980.221.666	4.313.946.778	12.197.499.523	11.824.846.246
Chi phí vật liệu quản lý	95.175.153	71.383.060	360.184.072	392.126.382
Chi phí đồ dùng VP	53.153.881	65.844.178	156.812.196	312.808.040
Chi phí khấu hao TSCĐ	98.071.176	98.071.176	392.284.704	392.284.704
Thuế, phí và lệ phí	101.879.740	145.086.090	500.432.108	729.053.649
Chi phí dự phòng	2.063.444.280	350.921.681	2.063.444.280	350.921.681
Chi phí dịch vụ mua ngoài	707.103.264	479.966.049	2.543.081.041	2.184.018.504
Chi phí bằng tiền khác	244.558.490	965.437.631	1.855.841.328	2.731.438.066
<b>Tổng</b>	<b>5.343.607.650</b>	<b>6.490.656.643</b>	<b>20.069.579.252</b>	<b>18.917.497.272</b>

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>229.131.371</b>	<b>185.294.127</b>	<b>1.015.395.485</b>	<b>908.946.684</b>
Điện NL mặt trời (Pin áp mái)	9.891.189		40.258.875	24.783.230
Cho thuê mặt bằng	175.918.181	155.000.000	764.449.092	774.800.000
Phí chuyển nhượng hợp đồng	3.002.000		143.726.000	57.058.525
Phí giao ranh giới	40.320.000	9.495.877	7.000.000	31.495.877
Thu nhập khác	1	20.798.250	59.961.518	20.809.052
<b>Tổng</b>	<b>229.131.371</b>	<b>185.294.127</b>	<b>1.015.395.485</b>	<b>908.946.684</b>
<b>Chi phí khác</b>	<b>468.857.701</b>	<b>549.730.160</b>	<b>1.013.032.119</b>	<b>789.730.177</b>
Giá trị hàng hoá tồn kho mất phẩm chất	38.857.701		38.857.701	
Chi phí thuê mặt bằng	410.000.000	90.000.000	954.174.418	330.000.000
Các khoản phạt hành chính và tiền chậm nộp thuế		459.730.160		459.730.160
<b>Tổng</b>	<b>468.857.701</b>	<b>549.730.160</b>	<b>1.013.032.119</b>	<b>789.730.177</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>(239.726.330)</b>	<b>(364.436.033)</b>	<b>2.363.366</b>	<b>119.216.507</b>



## 26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
1-Lợi nhuận kế toán	(1.271.625.894)	(7.969.749.444)	64.488.694.774	178.851.446.210
<i>Hoạt động KD BĐS (*)</i>	<i>(1.012.489.769)</i>	<i>(8.107.131.933)</i>	<i>64.854.942.821</i>	<i>177.078.327.293</i>
<i>Hoạt động KD khác</i>	<i>(259.136.125)</i>	<i>137.382.489</i>	<i>(366.248.047)</i>	<i>1.773.118.917</i>
2-Khoản điều chỉnh tăng	864.269.825	459.730.160	1.138.444.243	459.730.160
<i>Các khoản chi phí trích trước</i>		<i>5.636.617.775</i>	<i>(5.636.617.775)</i>	<i>5.636.617.775</i>
2.2-Hoạt động KD khác	864.269.825	459.730.160	1.138.444.243	459.730.160
<i>Các khoản tiền phạt</i>	<i>320.000.000</i>	<i>459.730.160</i>	<i>320.135.593</i>	<i>459.730.160</i>
<i>Các khoản không đủ điều kiện khấu trừ</i>	<i>544.269.825</i>		<i>818.308.650</i>	
3-Khoản điều chỉnh giảm	1.709.249.927		5.636.617.775	
3.1-Hoạt động KD BĐS	1.709.249.927		5.636.617.775	
<i>Hoàn nhập chi phí trích trước</i>	<i>1.709.249.927</i>		<i>5.636.617.775</i>	
4-Thu nhập chịu thuế	(2.116.605.996)	(1.873.401.509)	59.990.521.242	184.947.794.145
<i>Hoạt động KD BĐS</i>	<i>(2.721.739.696)</i>	<i>(2.010.783.998)</i>	<i>59.218.325.046</i>	<i>183.174.675.228</i>
<i>Hoạt động KD khác</i>	<i>605.133.700</i>	<i>137.382.489</i>	<i>772.196.196</i>	<i>1.773.118.917</i>
5- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
6 -Thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	(423.321.200)	(374.680.302)	11.998.104.248	36.989.558.829
7-Chi phí thuế TNDN nghĩa vụ phải nộp 1% thu tiền theo tiến độ	76.502.813	740.432.712	518.542.818	740.432.712
8- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	1.792.930.021	24.004.735	1.800.371.151	24.004.735
<b>Thuế TNDN hiện hành</b>	<b>1.293.106.008</b>	<b>389.757.145</b>	<b>13.279.932.581</b>	<b>37.753.996.276</b>

## 27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4/2025 VND	Quý 4/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu BĐS	7.849.468.257	260.392.234.552	33.061.490.266	275.798.767.657
Chi phí nguyên vật liệu Xây lắp	21.784.182.188	21.358.122.482	75.663.966.257	43.171.735.433
Chi phí mua hàng hoá	3.451.745.470	43.153.771.329	53.341.131.349	61.493.064.050
Chi phí nhân công	2.372.326.673	8.817.775.042	13.929.903.194	13.670.957.140
Chi phí khấu hao TSCĐ	210.045.882	630.137.646	840.183.528	840.183.528
Chi phí dịch vụ mua ngoài	942.855.820	11.899.228.386	6.204.747.863	11.584.227.735
Chi phí bằng tiền khác	452.792.352	19.102.512.518	8.546.051.500	28.827.896.152
<b>Tổng</b>	<b>37.063.416.642</b>	<b>365.353.781.955</b>	<b>191.587.473.957</b>	<b>435.386.831.695</b>

## 28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

### 28.1. Danh sách bên liên quan

Bên liên quan		Mối quan hệ
Tổng công ty IDICO - CTCP	IDICO	Công ty Mẹ
Công ty CP IDICO Tiền Giang	IDICO-ITC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	IDICO-CONAC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	IDICO 10	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	IDICO-IDI	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	IDICO-INCON	Cùng Công ty Mẹ

### 28.2. Thủ lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban điều hành

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b>Hội đồng quản trị</b>			<b>1.132.000.000</b>	<b>386.222.000</b>
Đặng Chính Trung	Chủ tịch	Thu nhập từ thu lao	348.000.000	127.556.000
Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	196.000.000	70.222.000
Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	196.000.000	70.222.000
Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	196.000.000	70.222.000
Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	136.000.000	
Võ Thế Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao	60.000.000	32.000.000
Nguyễn Đức Tiến	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		16.000.000





Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b><u>Ban kiểm soát</u></b>			<b>310.000.000</b>	<b>164.444.000</b>
Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	Thu nhập từ thu lao	140.000.000	32.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	91.000.000	24.000.000
Nguyễn Thị Mai Chung	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao	42.000.000	24.000.000
Đinh Thành Luân	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	37.000.000	
Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		38.222.000
Bùi Đức Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		23.111.000
Huỳnh Ngọc Diễm	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		23.111.000
<b><u>Ban giám đốc và Quản lý khác</u></b>			<b>3.246.429.688</b>	<b>2.716.117.996</b>
Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	1.103.085.908	953.958.182
Phạm Văn Lộc	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	702.909.091	587.859.814
Phạm Tấn Hiền	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	702.909.091	584.817.769
Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	737.525.598	589.482.232
<b>Tổng</b>			<b>4.688.429.688</b>	<b>3.266.783.996</b>

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

28.3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
<b><u>Giao dịch bán</u></b>			<b>62.788.535.078</b>	<b>39.237.638.029</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa	935.412.778	124.255.748
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa		21.425.732
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	61.853.122.300	39.091.956.549
<b><u>Giao dịch mua</u></b>			<b>1.783.820.000</b>	
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tư vấn	1.783.820.000	
<b><u>Giao dịch khác</u></b>			<b>29.657.232.878</b>	<b>568.852.208.893</b>
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Chi cổ tức		6.930.225.332
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Nhận vốn vay		275.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Trả nợ vay	11.000.000.000	250.650.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	8.616.520.549	22.414.093.149
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay chuyển trả	9.848.712.329	13.857.890.412
Công ty CP IDICO Tiền Giang	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Kê biên (GPMB)	192.000.000	

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

### 28.4. Số dư với các bên liên quan



Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b><u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u></b>			<b>7.626.984.122</b>	<b>26.981.571.988</b>
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	7.529.784.799	26.402.656.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD		81.716.309
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD	97.199.323	497.199.323
<b><u>Phải trả người bán</u></b>			<b>1.926.525.600</b>	
Công ty CP tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tư vấn thiết kế	1.926.525.600	
<b><u>Khách hàng trả tiền trước</u></b>			<b>4.767.749.998</b>	<b>7.352.098.564</b>
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền thi công	4.767.749.998	7.352.098.564
<b><u>Phải trả khác</u></b>			<b>404.240.000.000</b>	<b>416.472.191.780</b>
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn vay	114.000.000.000	125.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay		1.232.191.780
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn góp hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000

## 29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

**Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025**

	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu thuần	57.618.537.485	68.618.340.886	142.272.322.637	1.168.623.891	269.677.824.899
Giá vốn từng bộ phận	53.341.131.349	65.646.010.285	47.677.985.881	969.306.169	167.634.433.684
Lợi nhuận gộp	4.277.406.136	2.972.330.601	94.594.336.756	199.317.722	102.043.391.215
Chi phí không phân bổ					26.369.751.974
Thuế thu nhập doanh nghiệp					13.279.932.581
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					1.537.012.408
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>					<b>49.671.749.785</b>
Tài sản cố định			12.563.068.134		12.563.068.134
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn			317.905.149.135		317.905.149.135
Xây dựng cơ bản dở dang				144.167.400	144.167.400
Các khoản phải thu	14.854.750.173	7.808.452.301	17.117.916.130	267.304.728	40.048.423.332
Hàng tồn kho		23.100.655.974	892.848.569.024		915.949.224.998
Tài sản không phân bổ (*)					55.340.820.174
<b>Tổng tài sản</b>	<b>14.854.750.173</b>	<b>30.909.108.275</b>	<b>1.240.434.702.423</b>	<b>411.472.128</b>	<b>1.341.950.853.173</b>
Các khoản phải trả	1.673.804.069	21.205.419.799	337.485.418.823	382.500.000	360.747.142.691
Phải trả tiền vay		9.703.688.476	582.071.018.325		591.774.706.801
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>1.673.804.069</b>	<b>30.909.108.275</b>	<b>919.556.437.148</b>	<b>382.500.000</b>	<b>952.521.849.492</b>

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



29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	65.676.708.758	49.625.296.068	276.635.494.758	328.600.000	392.266.099.584
Giá vốn từng bộ phận	61.170.664.050	47.437.230.497	49.309.990.825	322.400.000	158.240.285.372
Chi phí bán hàng	1.910.085.406		15.395.143.531		17.305.228.937
Chi phí quản lý DN	1.484.285.169	399.476.426	17.033.735.677		18.917.497.272
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.111.674.133	1.788.589.145	194.896.624.725	6.200.000	197.803.088.003
Chi phí tài chính phân bổ	914.685.067	337.875.801	17.818.297.432		19.070.858.300
Lợi nhuận từ hoạt động KD	196.989.066	1.450.713.344	177.078.327.293	6.200.000	178.732.229.703
Chi phí tài chính (không phân bổ)	27.421			37.021.839	37.049.260
Kết quả thu nhập khác	444.800.000			(325.583.493)	119.216.507
Lợi nhuận kế toán trước thuế	641.789.066	1.450.713.344	177.078.327.293	(319.383.493)	178.851.446.210
Thuế thu nhập doanh nghiệp	128.357.813	290.142.669	37.399.372.493	(63.876.699)	37.753.996.276
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại			1.867.756.267		1.867.756.267
<b>Lợi nhuận trong kỳ</b>	<b>513.431.253</b>	<b>1.160.570.675</b>	<b>141.546.711.067</b>	<b>(255.506.794)</b>	<b>142.965.206.201</b>
<b>TÀI SẢN</b>					
Tài sản cố định			13.403.251.662		13.403.251.662
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn			315.018.426.694		315.018.426.694
Xây dựng cơ bản dở dang					
Các khoản phải thu	26.919.138.580	26.662.656.356	12.880.028.820	36.446.576	66.498.270.332
Hàng tồn kho	1.922.688.141	9.648.305.118	902.761.627.008		914.332.620.267
Tài sản không thể phân bổ					16.253.599.989
<b>Tổng tài sản</b>	<b>28.841.826.721</b>	<b>36.310.961.474</b>	<b>1.244.063.334.184</b>	<b>36.446.576</b>	<b>1.325.506.168.944</b>
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>					
Các khoản phải trả	10.671.013.584	27.336.262.053	408.387.328.785	294.000.000	446.688.604.422
Phải trả tiền vay	17.745.797.456	8.974.699.421	509.738.981.149		536.459.478.026
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>28.416.811.040</b>	<b>36.310.961.474</b>	<b>918.126.309.934</b>	<b>294.000.000</b>	<b>983.148.082.448</b>

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



30. CÁC CAM KẾT THUÊ VÀ CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ tài chính quý, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Cam kết thuê hoạt động	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	659.689.000	659.689.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	299.689.000	629.378.000
Sau năm thứ 5	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>959.378.000</b>	<b>1.289.067.000</b>

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

Cam kết cho thuê hoạt động	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	1.415.527.273	794.800.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	1.759.827.273	1.091.900.000
Sau năm thứ 5	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.175.354.545</b>	<b>1.886.700.000</b>

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

  
Lê Thị Tâm  
Người lập

  
Phạm Quốc Tài  
Kế toán trưởng

  
Nguyễn Xuân Tiến  
Giám đốc



Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 19 tháng 01 năm 2025