

TỔNG CÔNG TY IDICO
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN VẬT LIỆU IDICO
-----❧ ❧ ❧-----



BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM 2025
❧ ✦ ❧

Đồng nai, Tháng 01 năm 2026

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PT VẬT LIỆU IDICO

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Mẫu số B 01 - DN

Tại ngày 31/12/2025

ĐVT: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		852.404.918	2.817.504.025
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	1.1	403.519.592	388.541.131
1. Tiền	111		403.519.592	388.541.131
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		445.508.889	2.425.586.457
1. Phải thu khách hàng	131	1.4	12.674.516.849	14.654.592.564
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	1.5	868.718.500	868.718.500
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	1.7	3.012.990.108	3.012.991.961
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	1.8	(16.110.716.568)	(16.110.716.568)
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		3.376.437	3.376.437
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	3.3	3.376.437	3.376.437
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		3.203.966.388	3.296.519.677
II. Tài sản cố định	220		1.069.063.993	1.172.169.673
1. Tài sản cố định hữu hình	221	2.3	928.069.659	1.023.392.192
- Nguyên giá	222		5.158.405.418	5.158.405.418
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(4.230.335.759)	(4.135.013.226)
3. Tài sản cố định vô hình	227	2.4	140.994.334	148.777.481
- Nguyên giá	228		338.905.900	338.905.900
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(197.911.566)	(190.128.419)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		2.130.661.082	2.107.261.082
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	2.7	2.130.661.082	2.107.261.082
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.241.313	17.088.922
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	2.11	4.241.313	17.088.922
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		4.056.371.306	6.114.023.702



CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PT VẬT LIỆU IDICO

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		20.765.535.693	24.916.855.666
I. Nợ ngắn hạn	310		19.720.535.693	23.871.855.666
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	3.1	16.681.981.272	18.513.783.696
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	3.2	244.550.420	2.375.472.191
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	3.3	142.465.752	331.061.530
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	3.8	2.651.538.249	2.651.538.249
II. Nợ dài hạn	330		1.045.000.000	1.045.000.000
7. Phải trả dài hạn khác	337	3.8	1.045.000.000	1.045.000.000
D - NGUỒN VỐN	400		(16.709.164.387)	(18.802.831.964)
I. Vốn chủ sở hữu	410	4.1	(16.709.164.387)	(18.802.831.964)
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		75.000.000.000	75.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		75.000.000.000	75.000.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		2.941.569.263	2.941.569.263
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(94.650.733.650)	(96.744.401.227)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(96.744.401.227)	(93.873.819.564)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		2.093.667.577	(2.870.581.663)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		4.056.371.306	6.114.023.702

Người lập



Chu Thị Thanh Nga

Kế toán trưởng



Mai Xuân Ngợi

Ngày 6 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Trần Huy Hùng

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PT VẬT LIỆU IDICO

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

Mẫu số B 02 - DN

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm nay	Năm trước	31/12/2025	31/12/2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	1.152.012.219	549.178.019	4.602.174.770	2.205.831.336
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	5.1	1.152.012.219	549.178.019	4.602.174.770	2.205.831.336
4. Giá vốn hàng bán	11	6.1	360.360.206	360.597.570	1.368.018.393	1.481.286.249
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		791.652.013	188.580.449	3.234.156.377	724.545.087
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.2	269.948	318.904	503.457	575.040
7. Chi phí tài chính	22	6.2	-	562.126.851	-	2.395.731.102
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	562.126.851	-	2.395.731.102
8. Chi phí bán hàng	25	6.3	-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.4	272.615.974	397.645.189	1.086.356.945	1.399.970.191
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		519.305.987	(770.872.687)	2.148.302.889	(3.070.581.166)
11. Thu nhập khác	31	7.1	-	200.000.000	-	200.000.000
12. Chi phí khác	32	8.1	-	-	54.635.312	497
13. Lợi nhuận khác	40		-	200.000.000	(54.635.312)	199.999.503
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		519.305.987	(570.872.687)	2.093.667.577	(2.870.581.663)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	8.2	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	8.3	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		519.305.987	(570.872.687)	2.093.667.577	(2.870.581.663)
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	8.5	69	(163)	279	(820)
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	8.5	69	(163)	279	(820)

Người lập

Kế toán trưởng

Ngày 6 tháng 01 năm 2026

Giám đốc



Chu Thị Thanh Nga



Mai Xuân Ngợi



Trần Huy Hùng

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PT VẬT LIỆU IDICO
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Mẫu số B 03 - DN

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

ĐVT: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.093.667.577	(2.870.581.663)
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		103.105.680	229.625.793
- Lãi/Lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(503.457)	(575.040)
- Chi phí lãi vay	06		-	2.395.731.102
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		2.196.269.800	(245.799.808)
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		1.980.075.715	(1.153.754.008)
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(4.151.319.973)	(8.857.795.347)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		12.847.609	(4.578.167)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		37.873.151	(10.261.927.330)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(23.400.000)	(23.400.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		505.310	575.040
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(22.894.690)	(22.824.960)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	40.000.000.000
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		-	(29.787.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	10.212.500.000
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		14.978.461	(72.252.290)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		388.541.131	460.793.421
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	1.1	403.519.592	388.541.131

Người lập

Kế toán trưởng



Chu Thị Thanh Nga



Mai Xuân Ngợi



1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO (gọi tắt là “Công ty”) được thành lập từ việc cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước - đơn vị thành viên hạch toán độc lập của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên (Nay là Tổng công ty IDICO –CTCP) theo Quyết định số 1021/QĐ-BXD ngày 25 tháng 06 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ xây dựng
Công ty hoạt động theo Giấy đăng ký kinh doanh doanh nghiệp Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp là 3600687943 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 04 tháng 08 năm 2004, thay đổi lần thứ 19 vào ngày 15 tháng 01 năm 2025.

Tên giao dịch bằng Tiếng Anh: **IDICO MATERIAL DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY.**

Tên viết tắt là: IDICO-MCI.
Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 19 là 75.000.000.000 đồng. Sở hữu vốn:

Cổ đông	Số cổ phần	VND	Tỷ lệ sở hữu
Tổng công ty IDICO - CTCP	6.864.072	68.640.720.000	91,52%
Các cổ đông khác	635.928	6.359.280.000	8,48%
Tổng	7.500.000	75.000.000.000	100,00%

Trụ sở chính của Công ty tại: Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, Việt Nam.
Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 08 người (Trong đó có 02 người kiêm nhiệm) tại 31 tháng 12 năm 2024: 8 người (trong đó có 02 người kiêm nhiệm).

2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét: Sản xuất gạch, ngói, vật liệu trang trí nội, ngoại thất
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét: Khai thác đá, cát, sỏi, chế biến đá;
- Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao: Sản xuất phụ gia cho sản xuất xi măng;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại: Gia công cơ khí
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê xe máy, thuê thiết bị;
- Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy: Bảo dưỡng xe máy;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị khác trong xây dựng: Kinh doanh thiết bị xây dựng;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển kinh doanh nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, cho thuê văn phòng, kinh doanh nhà ở;
- Đại lý du lịch: Dịch vụ du lịch (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện qui định);
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, nhớt;
- Bán lẻ nhiên liệu, động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Hoạt động tư vấn quản lý: Tư vấn đầu tư xây dựng (trừ tư vấn pháp luật, tài chính, kế toán, kiểm toán, tư vấn thiết kế, khảo sát, giám sát xây dựng);
- Xây dựng nhà các loại: Xây dựng công trình dân dụng;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị và khu công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ: Xây dựng công trình giao thông;
- Xây dựng công trình công ích: Xây dựng công trình thủy lợi, thủy điện, cấp thoát nước, đường dây và trạm, biến áp điện;
- Chuẩn bị mặt bằng: Thi công san lấp và xử lý nền móng, Khai hoang xây dựng đồng ruộng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa;
- Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác: Sản xuất đồ gốm sứ;

Hoạt động chính của Công ty trong kỳ là: kinh doanh xăng dầu, xây lắp và dịch vụ khác

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Hoàng Tuấn Anh	Chủ tịch
Ông Trần Huy Hùng	Thành viên
Bà Đào Thị Thu Hương	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát (“BKS”) trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban
Ông Phạm Thành Phương	Thành viên
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Ông Trần Huy Hùng	Giám đốc
Ông Mai Xuân Ngợi	Kế toán trưởng

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Trần Huy Hùng

2. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**Kỳ kế toán năm**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**3.1 Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 tổng hợp này.

4 CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**4.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

4.2 Nguyên tắc kế toán các loại tỷ giá hối đoái áp dụng***Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ***

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp được xác định theo nguyên tắc:

(i) Đối với các khoản mục được phân loại là tài sản: Áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

(ii) Đối với các khoản mục được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

4.3 Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

4.4 Khoản phải thu

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo Tài chính.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

4.5 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc, trong trường hợp giá gốc hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên và tính giá theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ bao gồm các chi phí vật tư trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sử dụng máy thi công, chi phí sản xuất chung phát sinh lũy kế đến ngày kết thúc giai đoạn liên quan đến giá thành sản phẩm xây lắp và hàng hóa bất động sản. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang cuối kỳ còn bao gồm giá thành của các nhà thầu phụ và của các xí nghiệp được khoán thi công đã thực hiện hoàn thành nhưng chưa được xác định tiêu thụ trong năm tài chính.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập Dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất trong trường hợp giá trị thực tế của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại thời điểm kết thúc niên độ kế toán.

4.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

4.8 Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất là toàn bộ chi phí Công ty thực tế đã chi ra để sở hữu quyền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất của Công ty đặt tại Ấp Xóm Gốc, xã Long An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc sử dụng đất do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất kéo dài đến ngày 15/10/2043.
Phần mềm máy tính bao gồm phần mềm bán hàng được ghi nhận ban đầu theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính

4.9 Khấu hao và hao mòn

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50
Máy móc, thiết bị	03-20
Phương tiện vận tải	05-10
TSCĐ hữu hình khác	03-05

Tài sản cố định vô hình là quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của Quyền sử dụng đất. Thời hạn sử dụng đất là 40 năm.

4.10 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

4.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

4.12 Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay, và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.13 Nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

4.14 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

4.15 Doanh thu chưa thực hiện**Doanh thu bán hàng**

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (05) điều kiện sau:

- (a) Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả (04) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

4.16 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 trước khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận như sau:

Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, 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 trong năm được phản ánh trên hóa đơn đã lập. Khi kết quả thực hiện hợp đồng không thể ước tính một cách đáng tin cậy, trường hợp Công ty có thể thu hồi được các khoản chi phí của hợp đồng đã bỏ ra thì doanh thu hợp đồng được ghi nhận chỉ tới mức các chi phí đã bỏ ra có khả năng thu hồi. Khi đó, không một khoản lợi nhuận nào được ghi nhận, kể cả khi tổng chi phí thực hiện hợp đồng có thể vượt quá tổng doanh thu của hợp đồng.

4.17 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ bán trong năm (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa; chi phí nhượng bán, ...) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

4.18 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

4.19 Thuế*Thuế thu nhập hiện hành*

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế phù hợp với quy định về pháp luật thuế hiện hành.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.20 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng.

4.21 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

4.21 Các bên liên quan

Các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết là các bên liên quan. Các bên liên kết, các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những cá nhân quản lý chủ chốt bao gồm Giám đốc Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, Công ty căn cứ vào bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.



1.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	182.478.643	166.532.222
Tiền gửi ngân hàng	221.040.949	222.008.909
Tổng cộng	403.519.592	388.541.131

1.4 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	12.674.516.849	(12.346.227.441)	14.654.592.564	(12.346.227.441)
b) Phải thu khách hàng dài hạn	-	-	-	-
Tổng cộng	12.674.516.849	(12.346.227.441)	14.654.592.564	(12.346.227.441)
Trong đó:				
Bên thứ ba	12.579.493.742	(12.346.227.441)	12.579.493.742	(12.346.227.441)
Bên liên quan	95.023.107	-	2.075.098.822	-
Tổng cộng	12.674.516.849	(12.346.227.441)	14.654.592.564	(12.346.227.441)

1.5 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Trả trước cho người bán ngắn hạn	868.718.500	(768.718.500)	868.718.500	(768.718.500)
Tổng cộng	868.718.500	(768.718.500)	868.718.500	(768.718.500)
Trong đó:				
Bên thứ ba	868.718.500	(768.718.500)	868.718.500	(768.718.500)
Bên liên quan	-	-	-	-
Tổng cộng	868.718.500	(768.718.500)	868.718.500	(768.718.500)

1.7 PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	3.012.990.108	(2.995.770.627)	3.012.991.961	(2.995.770.627)
Tạm ứng nhân viên	1.269.003.271	(1.269.003.271)	1.269.003.271	(1.269.003.271)
Phải thu khác	1.743.986.837	(1.726.767.356)	1.743.986.837	(1.726.767.356)
Tổng cộng	3.012.990.108	(2.995.770.627)	3.012.991.961	(2.995.770.627)
Trong đó:				
Bên thứ ba	3.012.990.108	(2.995.770.627)	3.012.991.961	(2.995.770.627)
Bên liên quan	-	-	-	-
Tổng cộng	3.012.990.108	(2.995.770.627)	3.012.991.961	(2.995.770.627)

2.3 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày đầu kỳ	3.150.404.409	-	1.873.001.009	-	135.000.000	5.158.405.418
Tại ngày cuối kỳ	3.150.404.409	-	1.873.001.009	-	135.000.000	5.158.405.418
HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày đầu kỳ	(2.230.476.370)	-	(1.856.296.150)	-	(48.240.706)	(4.135.013.226)
Khấu hao trong kỳ	(59.384.791)	-	(16.704.859)	-	(19.232.883)	(95.322.533)
Tại ngày cuối kỳ	(2.289.861.161)	-	(1.873.001.009)	-	(67.473.589)	(4.230.335.759)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	919.928.039	-	16.704.859	-	86.759.294	1.023.392.192
Tại ngày cuối kỳ	860.543.248	-	-	-	67.526.411	928.069.659

Giá trị còn lại của TSCĐHH dùng để thế chấp, cầm cố
đảm bảo khoản vay:

Nguyên giá TSCĐHH đã khấu hao hết nhưng vẫn còn
sử dụng:

Nguyên giá TSCĐHH đang chờ thanh lý

-	-	-	-	-	-
1.056.738.661	-	1.873.001.009	-	-	2.929.739.670
-	-	-	-	-	-

2.4 TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm VND	Tài sản khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ				
Tại ngày đầu kỳ	338.905.900	-	-	338.905.900
Tại ngày cuối kỳ	338.905.900	-	-	338.905.900
HAO MÒN LŨY KẾ				
Tại ngày đầu kỳ	(190.128.419)	-	-	(190.128.419)
Khấu hao trong kỳ	(7.783.147)	-	-	(7.783.147)
Tại ngày cuối kỳ	(197.911.566)	-	-	(197.911.566)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
Tại ngày đầu kỳ	148.777.481	-	-	148.777.481
Tại ngày cuối kỳ	140.994.334	-	-	140.994.334
<i>Nguyên giá TSCĐVH đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:</i>	104.770.000	-	-	104.770.000
<i>Nguyên giá TSCĐVH đang chờ thanh lý</i>	-	-	-	-

2.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án khác	2.130.661.082	2.107.261.082
Tổng cộng	2.130.661.082	2.107.261.082
Biến động trong kỳ:		
Số đầu kỳ	2.107.261.082	2.083.861.082
Tăng do mua sắm	23.400.000	23.400.000
Số cuối kỳ	2.130.661.082	2.107.261.082

2.11 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Công cụ, dụng cụ chờ phân bổ	4.241.313	17.088.922
Tổng cộng	4.241.313	17.088.922

3.1 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025			01/01/2025		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số nợ quá hạn chưa thanh toán	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Số nợ quá hạn chưa thanh toán
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Phải trả cho hoạt động kinh doanh Hạ tầng Khu công nghiệp	-	-	-	1.570.062.389	1.570.062.389	-
Phải trả cho hoạt động xây dựng lắp	10.232.522.781	10.232.522.781	-	10.232.522.781	10.232.522.781	-
Phải trả cho hoạt động kinh doanh VLXD	2.793.479.752	2.793.479.752	-	2.793.479.752	2.793.479.752	-
Phải trả cho các hoạt động khác	3.655.978.739	3.655.978.739	-	3.917.718.774	3.917.718.774	-
Tổng cộng	16.681.981.272	16.681.981.272	-	18.513.783.696	18.513.783.696	-
Trong đó:						
Bên thứ ba	13.927.199.053	13.927.199.053		14.188.939.088	14.188.939.088	
Bên liên quan	2.754.782.219	2.754.782.219		4.324.844.608	4.324.844.608	
Tổng cộng	16.681.981.272	16.681.981.272	-	18.513.783.696	18.513.783.696	-

3.2 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	244.550.420	2.375.472.191
Người mua trả tiền trước kinh doanh VLXD	106.461.138	106.461.138
Người mua trả tiền trước từ các hoạt động khác	138.089.282	2.269.011.053
Tổng cộng	244.550.420	2.375.472.191
Trong đó:		
Bên thứ ba	106.461.138	106.461.138
Bên liên quan	138.089.282	2.269.011.053
Tổng cộng	244.550.420	2.375.472.191

3.3 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	01/01/2025	Số phát sinh	Cấn trừ (Số đã nộp)/ được		31/12/2025
	VND	VND	VND	VND	VND
PHẢI TRẢ (+)					
Thuế giá trị gia tăng (phải trả)	301.080.343	657.525.046	(23.345.455)	(813.385.194)	121.874.740
Thuế thu nhập cá nhân	29.981.187	51.057.075	-	(60.447.250)	20.591.012
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	58.635.312	-	(58.635.312)	-
TỔNG CỘNG	331.061.530	767.217.433	(23.345.455)	(932.467.756)	142.465.752
PHẢI THU (-)					
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa, tạm nộp)	(3.376.437)	-	-	-	(3.376.437)
Thuế giá trị gia tăng (được khấu trừ)	-	(23.345.455)	23.345.455	-	-
TỔNG CỘNG	(3.376.437)	(23.345.455)	23.345.455	-	(3.376.437)

3.8 PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Số nợ quá hạn VND	Giá trị VND	Số nợ quá hạn VND
a) Ngắn hạn	2.651.538.249	-	2.651.538.249	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	345.999.738	-	345.999.738	-
Lãi vay phải trả	783.489.465	-	783.489.465	-
Phải trả khác	1.522.049.046	-	1.522.049.046	-
b) Dài hạn	1.045.000.000	-	1.045.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn hạn	1.045.000.000	-	1.045.000.000	-
Tổng cộng	3.696.538.249	-	3.696.538.249	-
Trong đó:				
Bên thứ ba	2.913.048.784	-	2.913.048.784	-
Bên liên quan	783.489.465	-	783.489.465	-
Tổng cộng	3.696.538.249	-	3.696.538.249	-

4.1 VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2024	35.000.000.000	-	-	2.941.569.263	(93.873.819.564)	(55.932.250.301)
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	(2.870.581.663)	(2.870.581.663)
Tại ngày 31/12/2024	75.000.000.000	-	-	2.941.569.263	(96.744.401.227)	(18.802.831.964)
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ	-	-	-	-	2.093.667.577	2.093.667.577
Tại ngày 31/12/2025	75.000.000.000	-	-	2.941.569.263	(94.650.733.650)	(16.709.164.387)

5.1 DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Tổng doanh thu	4.602.174.770	2.205.831.336
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	4.602.174.770	2.205.831.336
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.602.174.770	2.205.831.336

6.1 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Giá vốn sản phẩm, dịch vụ khác	1.368.018.393	1.481.286.249
Tổng cộng	1.368.018.393	1.481.286.249

5.2 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lãi TGNH - TK tiền gửi thanh toán	503.457	575.040
Tổng cộng	503.457	575.040

6.2 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	-	2.395.731.102
Tổng cộng	-	2.395.731.102

6.4 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	617.994.000	630.794.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	12.847.609	9.701.833
Chi phí khấu hao TSCĐ	16.704.859	137.824.544
Thuế, phí và lệ phí	8.140.497	20.292.606
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	18.705.000
Chi phí bằng tiền khác	430.669.980	582.652.208
Tổng cộng	1.086.356.945	1.399.970.191

8.1 CHI PHÍ KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí khác: bị phạt hành chính, chậm nộp thuế	54.635.312	497
Tổng cộng	54.635.312	497

8.2 CHI PHÍ THUẾ TNDN HIỆN HÀNH

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.093.667.577	(2.870.581.663)
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)	318.635.312	2.395.156.062
Thu nhập chịu thuế	2.412.302.889	(475.425.601)
Lỗi năm 2024 chuyển sang	(2.412.319.318)	-
Thu nhập tính thuế	-	(475.425.601)
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-

CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.899.611.572	2.020.279.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	103.105.680	229.625.793
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	18.705.000
Chi phí khác bằng tiền	451.658.086	611.635.896
Tổng cộng	2.454.375.338	2.880.245.689

8.5 LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025 VND	Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:		
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	2.093.667.577	(2.870.581.663)
Lợi nhuận/(Lỗ) tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	2.093.667.577	(2.870.581.663)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	7.500.000	3.500.000
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	279	(820)
Lãi suy giảm trên cổ phiếu:	-	-
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	2.093.667.577	(2.870.581.663)
Lợi nhuận/(Lỗ) tính lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu	2.093.667.577	(2.870.581.663)
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông bao gồm cổ phiếu tiềm năng	7.500.000	3.500.000
Lãi suy giảm trên mỗi cổ phiếu (VND)	279	(820)

NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan

<u>Bên liên quan</u>	<u>Tên viết tắt</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng công ty IDICO - CTCP	IDICO	Công ty mẹ
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	IDICO-URBIZ	Cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO	IDICO-UDICO	Cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	IDICO-LINCO	Cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Số 10 IDICO	IDICO-INCo10	Cùng Tổng công ty
Công ty Cổ phần Tư vấn IDICO	IDICO-INCON	Cùng Tổng công ty
Công ty CP Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	IDICO-LAMA	Công ty liên kết
Hoàng Tuấn Anh		Chủ tịch HĐQT
Trần Huy Hùng		Tv.HĐQT, Giám đốc
Đào Thị Thu Hương		Tv.HĐQT
Trần Thị Ngọc Loan		Trưởng ban kiểm soát
Bùi Đức Minh		Tv,BKS
Phạm Thành Phương		Tv,BKS

Trong kỳ, Tổng công ty đã có giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

1. LƯƠNG, THÙ LAO HĐQT, TỔNG GIÁM ĐỐC, NGƯỜI QUẢN LÝ VÀ BAN KIỂM SOÁT

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ	
	Năm nay	Năm trước
Lương, thù lao của Hội đồng Quản trị	180.000.000	175.000.000
Lương, thù lao Giám đốc và người quản lý	180.000.000	200.000.000
Lương, thù lao của Ban Kiểm soát	84.000.000	73.000.000
	444.000.000	448.000.000

	Tính chất giao dịch	Năm nay	Năm trước
Bán hàng		4.438.538.403	2.042.194.971
IDICO-URBIZ	Bồi thường hỗ trợ thiệt hại do thu hồi mặt bằng trước hạn	4.408.538.403	1.973.075.715
IDICO-INCo10	Thuê containe	30.000.000	69.119.256

Vay		
IDICO	-	29.787.500.000
Hoạt động khác		
IDICO	Lãi vay phát sinh trong kỳ	- 1.833.604.251

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau

	31/12/2025	01/01/2025
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	228.805.319	2.208.881.034
IDICO-URBIZ	-	1.973.075.715
IDICO-LINCO	60.000.000	60.000.000
IDICO-INCO10	168.805.319	175.805.319
Trả trước cho người bán ngắn hạn	50.000.000	50.000.000
IDICO-INCON	50.000.000	50.000.000
Người mua trả tiền trước	138.089.282	2.269.010.858
IDICO	138.089.282	138.089.087
IDICO-URBIZ	-	2.130.921.771
Phải trả người bán	2.754.782.219	4.324.844.608
IDICO-URBIZ	-	1.570.062.389
IDICO-UDICO	2.740.909.747	2.740.909.747
IDICO-LAMA	13.872.472	13.872.472
Phải trả khác	783.489.465	783.489.465
Tổng công ty IDICO - CTCP	783.489.465	783.489.465

8.5 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 31/12/2025

	Hoạt động kinh doanh KCN	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	TỔNG
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	4.602.174.770	4.602.174.770
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	-	-	-	-	1.368.018.393	1.368.018.393
Lợi nhuận gộp	-	-	-	-	-	3.234.156.377	3.234.156.377
Doanh thu hoạt động tài chính							503.457
Chi phí tài chính							-
Chi phí bán hàng							-
Chi phí quản lý doanh nghiệp							1.086.356.945
Chi phí khác							54.635.312
Lợi nhuận trước thuế TNDN							2.093.667.577
Lợi nhuận trong kỳ							2.093.667.577

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán Từ 01/01/2024 đến 31/12/2024

	Hoạt động kinh doanh KCN	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	TỔNG
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	-	-	-	2.205.831.336	2.205.831.336
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	-	-	-	-	-	1.481.286.249	1.481.286.249
Lợi nhuận gộp	-	-	-	-	-	724.545.087	724.545.087
Doanh thu hoạt động tài chính							575.040
Chi phí tài chính							2.395.731.102
Chi phí bán hàng							-
Chi phí quản lý doanh nghiệp							1.399.970.191
Thu nhập khác							200.000.000
Lợi nhuận trước thuế TNDN							(2.870.581.663)
Lợi nhuận trong kỳ							-2.870.581.663

Người lập



Chu Thị Thanh Nga

Kế toán trưởng



Mai Xuân Ngợi

Giám đốc



Trần Huy Hùng

