TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP **IDICO CORPORATION - JSC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số/No: 270 /TCT-BTC V/v: công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính *Abt: Periodic information disclosure of financial statements*	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** *TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025* *HCM City, March 28 th, 2025*

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

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, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.1, 4 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation - JSC discloses information on audited financial statements for 2024 as below:

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

- Mã chứng khoán/*Stock Symbol*: **IDC**

- Địa chỉ/*Address*: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh/*151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, Ho Chi Minh City.*

- Điện thoại liên hệ/*Tel*: (028)3843 8883 - 3935 1901 - Fax: (028)3931 2705

- E-mail: headoffice@idico.com.vn - Website: www.idico.com.vn

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

- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2024/*Audited financial statements for 2024*:

☒ Báo cáo tài chính riêng/*Separate financial statements*;

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

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

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

☐ Có/Yes ☒Không/No

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

☐ Có/Yes ☒ Không/No

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

☐ Có/Yes ☒Không/No

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

☐ Có/Yes ☒Không/No

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

☒ Có/Yes ☐ Không/No

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

☒ Có/Yes ☐ Không/No

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

☐ Có/Yes ☒ Không/No

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

☐ Có/Yes ☒ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 28/03/2025 tại đường dẫn: ***http://www.idico.com.vn***, mục Quan hệ nhà đầu tư.

*All information above have been posted on March 28th, 2025 on the company website at: **http://www.idico.com.vn**, article "Investor Relations".*

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

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

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

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

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

M.S.D.N: 0302177966 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VIỆT TUẤN

28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072

Digitally signed by 28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072
DN: CN=28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-28 16:52:03
Foxit Reader Version: 9.1.0

Tổng công ty IDICO – CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Shape the future
with confidence

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	5 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 62

Tổng công ty IDICO - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072

Digitally signed by 28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072
DN: CN=28da6356-7c47-4ab0-8c5a-9c458249f072
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025-03-28 16:51:45
Foxit Reader Version: 9.1.0

Ernst & Young Vietnam Limited
20th Floor, Bitexco Financial Tower
2 Hai Trieu Street, District 1
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 13413866/68444951/FN-HN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Tổng công ty IDICO - CTCP và các công ty con (sau đây gọi chung là "Nhóm công ty") được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 62, bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2024.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**7.422.054.970.282**	**6.013.188.857.353**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***5***	***2.188.037.806.317***	***1.333.592.588.129***
111	1. Tiền		86.290.145.897	154.643.077.833
112	2. Các khoản tương đương tiền		2.101.747.660.420	1.178.949.510.296
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		***2.264.464.142.726***	***909.712.050.997***
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	2.264.464.142.726	909.712.050.997
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***1.514.787.301.737***	***2.400.623.060.618***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	759.511.368.632	843.799.009.769
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	86.007.721.342	111.678.503.526
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	9	310.000.000.000	890.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	10	446.473.687.109	627.777.143.616
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	11	(87.262.475.346)	(75.197.253.252)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		57.000.000	2.565.656.959
140	***IV. Hàng tồn kho***	***12***	***1.400.599.698.351***	***1.299.384.858.394***
141	1. Hàng tồn kho		1.402.424.334.709	1.299.384.858.394
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.824.636.358)	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***54.166.021.151***	***69.876.299.215***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	19	26.935.920.198	46.919.189.798
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	20	20.563.711.020	21.805.804.224
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	20	6.666.389.933	1.151.305.193

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*TÀI SẢN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**11.378.105.535.422**	**11.707.256.734.307**
210	***I. Phải thu dài hạn***		***103.355.037.772***	***104.521.594.372***
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	7.871.187.657	7.871.187.657
216	2. Phải thu dài hạn khác	10	95.483.850.115	96.650.406.715
220	***II. Tài sản cố định***		***3.069.400.629.177***	***3.189.242.331.346***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	2.957.150.322.033	3.075.143.303.413
222	Nguyên giá		6.433.037.169.590	6.326.543.533.287
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.475.886.847.557)	(3.251.400.229.874)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	112.250.307.144	114.099.027.933
228	Nguyên giá		129.132.966.721	129.380.855.421
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.882.659.577)	(15.281.827.488)
230	***III. Bất động sản đầu tư***	***15***	***2.539.006.371.956***	***2.372.133.967.865***
231	1. Nguyên giá		6.485.887.917.037	5.235.379.137.137
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.946.881.545.081)	(2.863.245.169.272)
240	***IV. Tài sản dở dang dài hạn***		***4.958.749.980.295***	***5.419.235.503.848***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	16	339.348.514.686	319.833.406.518
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	17	4.619.401.465.609	5.099.402.097.330
250	***V. Đầu tư tài chính dài hạn***		***228.199.535.024***	***158.258.602.419***
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	18.1	25.797.718.702	25.170.128.042
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.2	119.271.925.084	119.271.925.084
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	18.2	(6.870.108.762)	(6.183.450.707)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	90.000.000.000	20.000.000.000
260	***VI. Tài sản dài hạn khác***		***479.393.981.198***	***463.864.734.457***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	19	221.150.579.280	241.538.966.897
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	39.3	180.000.451.957	130.039.767.593
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.067.545.436	12.015.963.442
268	4. Tài sản dài hạn khác		34.096.120.971	34.096.120.971
269	5. Lợi thế thương mại	22	32.079.283.554	46.173.915.554
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**18.800.160.505.704**	**17.720.445.591.660**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**11.592.512.353.814**	**11.515.531.064.178**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***4.533.347.675.294***	***3.986.374.598.067***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	23	301.583.391.292	313.782.018.791
312	2. Người mua trả tiền trước	24	307.062.074.693	388.129.398.490
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	20	505.747.844.552	462.170.550.428
314	4. Phải trả người lao động		45.041.566.746	42.398.103.332
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	25	844.642.956.129	707.731.237.435
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	26	1.144.345.071.562	660.565.738.967
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	27	203.883.839.481	393.253.272.298
320	8. Vay ngắn hạn	29	1.143.722.863.604	937.781.049.770
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	28	2.186.940.523	50.348.027.770
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	30	35.131.126.712	30.215.200.786
330	***II. Nợ dài hạn***		***7.059.164.678.520***	***7.529.156.466.111***
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	24	-	47.267.455.743
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	26	4.599.772.152.061	4.584.182.020.007
337	3. Phải trả dài hạn khác	27	22.741.467.904	12.821.656.997
338	4. Vay dài hạn	29	1.992.308.669.770	2.584.728.044.726
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	39.3	55.542.627.217	44.650.763.667
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	28	388.799.761.568	255.506.524.971

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*NGUỒN VỐN*	*Thuyết minh*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**7.207.648.151.890**	**6.204.914.527.482**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***31.1***	***7.207.648.151.890***	***6.204.914.527.482***
411	1. Vốn cổ phần		3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*3.299.999.290.000*	*3.299.999.290.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		44.477.461.497	44.477.461.497
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		122.676.882.784	79.071.882.784
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		714.448.874.011	719.052.618.560
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.477.723.999.737	873.597.319.368
421a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối năm trước*		*141.668.742.080*	*139.949.984.127*
421b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		*1.336.055.257.657*	*733.647.335.241*
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	32	1.591.822.222.056	1.232.216.533.468
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**18.800.160.505.704**	**17.720.445.591.660**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**33.1**	**8.846.468.727.140**	**7.237.031.762.979**
02	**2. Các khoản giảm trừ doanh thu**	**33.1**	**(58.216.914)**	**-**
10	**3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**33.1**	**8.846.410.510.226**	**7.237.031.762.979**
11	**4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**	**35, 37**	**(5.509.150.910.457)**	**(4.813.899.911.209)**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**3.337.259.599.769**	**2.423.131.851.770**
21	**6. Doanh thu hoạt động tài chính**	**33.2**	**168.019.715.116**	**221.222.894.088**
22	**7. Chi phí tài chính**	**34**	**(136.128.794.388)**	**(188.679.474.210)**
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(130.327.583.405)*	*(184.925.818.782)*
24	**8. Phần lãi trong công ty liên kết**	**18.1**	**1.883.218.382**	**1.474.699.211**
25	**9. Chi phí bán hàng**	**36, 37**	**(122.640.065.753)**	**(114.958.202.090)**
26	**10. Chi phí quản lý doanh nghiệp**	**36, 37**	**(275.142.930.631)**	**(247.396.870.177)**
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**2.973.250.742.495**	**2.094.794.898.592**
31	**12. Thu nhập khác**	**38**	**31.611.016.484**	**15.524.792.874**
32	**13. Chi phí khác**	**38**	**(11.595.270.290)**	**(53.542.476.413)**
40	**14. Lợi nhuận (lỗ) khác**	**38**	**20.015.746.194**	**(38.017.683.539)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.993.266.488.689**	**2.056.777.215.053**
51	**16. Chi phí thuế TNDN hiện hành**	**39.1**	**(639.981.783.431)**	**(507.679.994.386)**
52	**17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại**	**39.3**	**39.068.820.814**	**106.948.154.866**
60	**18. Lợi nhuận sau thuế TNDN**		**2.392.353.526.072**	**1.656.045.375.533**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ**		**1.996.055.115.657**	**1.393.647.193.241**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát**	**32**	**396.298.410.415**	**262.398.182.292**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**31.5**	**5.976**	**4.154**
71	**22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu**	**31.5**	**5.976**	**4.154**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**2.993.266.488.689**	**2.056.777.215.053**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	37	1.352.661.655.523	904.320.172.900
03	Dự phòng		100.700.916.672	74.529.491.062
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(91.523.594)	(128.530.924)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(173.373.027.811)	(229.998.028.668)
06	Chi phí lãi vay	34	130.327.583.405	184.925.818.782
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**4.403.492.092.884**	**2.990.426.138.205**
09	Giảm các khoản phải thu		212.114.021.627	161.861.939.796
10	Tăng hàng tồn kho		(113.428.058.121)	(222.732.335.135)
11	Tăng các khoản phải trả		267.494.798.318	567.671.076.648
12	Giảm chi phí trả trước		40.371.657.217	62.640.076.774
14	Tiền lãi vay đã trả		(139.598.505.584)	(202.339.004.077)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	20	(561.052.975.072)	(539.747.672.733)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	30	(24.173.203.738)	(21.573.053.147)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**4.085.219.827.531**	**2.796.207.166.331**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(793.670.943.495)	(1.170.982.393.479)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		3.557.851.305	148.136.403.463
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(3.254.665.611.559)	(1.041.270.429.120)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		2.410.182.489.313	674.835.053.586
27	Tiền thu lãi tiền gửi		159.057.658.604	216.889.739.217
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(1.475.538.555.832)**	**(1.172.391.626.333)**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31.1	187.549.280.000	55.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	29	3.899.865.353.606	2.373.562.744.514
34	Tiền trả nợ gốc vay	29	(4.286.342.914.728)	(2.218.827.211.188)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(1.556.399.295.983)	(1.532.447.157.049)
40	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính**		**(1.755.327.577.105)**	**(1.377.656.623.723)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Năm nay*	*Năm trước*
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**854.353.694.594**	**246.158.916.275**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.333.592.588.129**	**1.086.919.534.730**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		91.523.594	514.137.124
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**5**	**2.188.037.806.317**	**1.333.592.588.129**

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

1. THÔNG TIN CÔNG TY

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

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

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

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

Tổng công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.104 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.118 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty:

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ sở hữu*
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(4) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh Bình Phước	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	61,78%	59,68%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	66,93%	66,93%

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty: (tiếp theo)

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ sở hữu*
(8) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%
(9) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh hạ tầng KCN	54,94%	54,94%
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Tỉnh Long An	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	51,00%	51,00%
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	91,52%	91,52%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Tỉnh Cần Thơ	Xây lắp	97,78%	97,78%
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Thái Bình	Xây lắp	98,40%	98,40%
(16) Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư xây dựng	70,40%	70,40%
(17) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Hà Nam	Kinh doanh BĐS	79,98%	79,98%

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ kế toán năm*

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

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

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Tổng công ty và các công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

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

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

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

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

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

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

3.9 *Chi phí xây dựng dở dang*

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

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

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

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

3.11 *Chi phí trả trước*

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

3.12 *Các khoản đầu tư*

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

3.12 *Các khoản đầu tư* (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

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

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

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

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

3.14 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.15 Các khoản dự phòng

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

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

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

3.16 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

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

3.17 *Trái phiếu thường*

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

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

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

3.20 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

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 cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

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

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

3.21 *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 hợp nhất ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

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

3.22 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.23 *Các bên liên quan*

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

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.1 *Góp vốn thành lập thành lập Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")*

Ngày 19 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-INC với giá trị là 562.500.000.000 VND tương ứng 75,00% tỷ lệ sở hữu. Việc góp vốn thành lập IDICO-INC được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 39/NQ-TCT ngày 12 tháng 12 năm 2024.

IDICO-INC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 2700970889 do SKHĐT Tỉnh Ninh Bình cấp ngày 16 tháng 12 năm 2024. Hoạt động đăng ký của IDICO-INC là kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp.

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG NĂM

4.2 *Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")*

Vào ngày 23 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-MCI với giá trị là 39.960.720.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 81,94% lên 91,52% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 52/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024.

Chênh lệch giữa phần vốn góp tăng thêm và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của IDICO-MCI trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 8.984.436.030 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.3 *Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")*

Ngày 20 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-TCC với giá trị là 40.000.000.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 95,19% lên 98,40% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 51A/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024.

Chênh lệch giá trị tài sản thuần ghi sổ tương ứng với phần sở hữu giá trị tài sản thuần của IDICO-TCC trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 1.233.562.190 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.4 *Góp vốn thành lập thành lập Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")*

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-IHC với giá trị là 39.990.000.000 VND tương ứng với 79,98% tỷ lệ sở hữu. Việc góp vốn thành lập IDICO-IHC được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-TCT ngày 8 tháng 5 năm 2024.

IDICO-IHC là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo GCNĐKDN số 0700881956 do SKHĐT Tỉnh Hà Nam cấp ngày 15 tháng 5 năm 2024. Hoạt động đăng ký của IDICO-IHC là kinh doanh bất động sản.

4.5 *Hoàn tất giải thể Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị và Nhà IDICO ("IDICO-HDI")*

Vào ngày 25 tháng 11 năm 2024, IDICO-HDI đã hoàn tất thực hiện việc hoàn trả vốn góp cho thành viên góp vốn và giải thể theo Quyết định số 16/QĐ-CT của Hội đồng Thành viên IDICO-HDI ngày 24 tháng 9 năm 2024. Việc giải thể IDICO-HDI được SKHĐT Tỉnh Đồng Nai thông qua bằng thông báo số 1415/25 ngày 6 tháng 1 năm 2025.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Tiền mặt	7.073.187.323	11.327.281.765
Tiền gửi ngân hàng	79.116.958.574	143.315.796.068
Tiền đang chuyển	100.000.000	-
Các khoản tương đương tiền *(*)*	2.101.747.660.420	1.178.949.510.296
TỔNG CỘNG	**2.188.037.806.317**	**1.333.592.588.129**

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

6. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.264.464.142.726**	**909.712.050.997**
Tiền gửi có kỳ hạn *(i)*	2.079.264.142.726	869.712.050.997
Đầu tư tích lũy linh hoạt *(ii)*	175.200.000.000	-
Trái phiếu *(iii)*	10.000.000.000	40.000.000.000
Dài hạn	**90.000.000.000**	**20.000.000.000**
Trái phiếu *(iii)*	90.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	**2.354.464.142.726**	**929.712.050.997**

(i) Số dư cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 29.1)*.

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

(iii) Số dư cuối năm trình bày giá trị khoản đầu tư vào *(1)* 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và *(2)* 500 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn từ ngày 27 tháng 6 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**759.511.368.632**	**843.799.009.769**
Phải thu từ các bên khác	759.437.068.648	843.653.306.410
Công ty Mua bán điện	*203.627.815.595*	*248.402.730.233*
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	*25.793.934.199*	*31.793.934.199*
Công ty TNHH Nước Giải Khát Suntory Pepsico Việt Nam	-	*69.139.954.462*
Các khách hàng khác	*530.015.318.854*	*494.316.687.516*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 40)*	74.299.984	145.703.359
Dài hạn	**7.871.187.657**	**7.871.187.657**
Phải thu từ các bên khác	7.871.187.657	7.871.187.657
TỔNG CỘNG	**767.382.556.289**	**851.670.197.426**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(77.912.379.220)	(70.098.373.751)
GIÁ TRỊ THUẦN	**689.470.177.069**	**781.571.823.675**

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	70.098.373.751	51.806.083.789
Dự phòng trích lập trong năm	8.730.310.969	18.292.289.962
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(916.305.500)	-
Số cuối năm	77.912.379.220	70.098.373.751

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Trả trước cho bên thứ ba	85.064.348.842	110.735.131.026
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	*19.300.651.613*	*33.084.101.904*
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech Việt Nam	*170.800.524*	*11.328.679.850*
Khác	*65.592.896.705*	*66.322.349.272*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 40)*	943.372.500	943.372.500
TỔNG CỘNG	**86.007.721.342**	**111.678.503.526**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(3.229.494.835)	(1.342.320.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	**82.778.226.507**	**110.336.183.526**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.342.320.000	1.342.320.000
Dự phòng trích lập trong năm	2.156.906.335	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(269.731.500)	-
Số cuối năm	3.229.494.835	1.342.320.000

9. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước *(*)*	310.000.000.000	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Pan Asia	-	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	-	80.000.000.000
TỔNG CỘNG	**310.000.000.000**	**890.000.000.000**

(*) Số dư cuối năm thể hiện khoản cho vay ngắn hạn giữa IDICO-ITC và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước với thời hạn vay đến ngày 28 tháng 3 năm 2025 và hưởng lãi suất 4,75%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 31.500.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang.

10. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
Ngắn hạn	**446.473.687.109**	**627.777.143.616**
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược *(*)*	276.598.358.834	314.737.017.206
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	59.985.039.925	46.765.522.208
Tạm ứng nhân viên	51.164.326.238	62.857.075.586
Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	40.985.196.987	31.964.177.703
Phải thu ủy thác đầu tư	-	155.000.000.000
Khác	17.740.765.125	16.453.350.913
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 40)	*2.349.197.680*	*1.463.684.880*
Phải thu từ các bên khác	*444.124.489.429*	*626.313.458.736*
Dài hạn	**95.483.850.115**	**96.650.406.715**
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ 2	58.499.706.049	58.499.706.049
Ký cược, ký quỹ	16.895.255.000	18.061.811.600
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	**541.957.537.224**	**724.427.550.331**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(6.120.601.291)	(3.756.559.501)
GIÁ TRỊ THUẦN	**535.836.935.933**	**720.670.990.830**

(*) Số cuối năm thể hiện các khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị quyết số 23/NQ/HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng quản trị Tổng công ty.

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	3.756.559.501	2.875.241.902
Dự phòng trích lập trong năm	2.600.541.853	881.317.599
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(236.500.063)	-
Số cuối năm	6.120.601.291	3.756.559.501

11. NỢ XẤU

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	(25.793.934.199)	31.793.934.199	(31.793.934.199)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	16.408.542.503	(8.919.311.511)	7.516.558.499	(6.284.057.807)
Công ty Cổ phần Thuỷ điện Đakrinh	7.122.922.361	(7.122.922.361)	7.122.922.361	(7.122.922.361)
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	(2.941.402.434)	6.241.657.104	(2.941.402.434)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Công ty TNHH Hammer Việt Nam	3.191.399.755	(3.191.399.755)	3.191.399.755	(3.191.399.755)
Khác	52.852.277.041	(33.474.592.675)	18.548.153.780	(18.044.624.285)
TỔNG CỘNG	**117.429.645.374**	**(87.262.475.346)**	**80.233.538.109**	**(75.197.253.252)**

12. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang *(*)*	1.276.879.113.046	(1.824.636.358)	1.169.560.049.198	-
Hàng hóa bất động sản	95.914.309.134	-	73.987.640.714	-
Nguyên liệu, vật liệu	24.470.696.203	-	33.154.358.044	-
Thành phẩm	2.684.418.220	-	4.898.455.982	-
Hàng hóa khác	2.364.167.002	-	17.622.434.340	-
Công cụ, dụng cụ	111.631.104	-	161.920.116	-
TỔNG CỘNG	**1.402.424.334.709**	**(1.824.636.358)**	**1.299.384.858.394**	**-**

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh	802.786.213.856	530.258.879.000
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam	259.444.614.285	326.290.100.001
Dự án Hóa An	76.620.326.196	75.683.741.995
Khu nhà ở An Hòa, Phường An Hòa, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.668.774.239	45.596.044.849
Dự án khu Trung tâm thương mại Aeon	7.017.640	64.213.899.600
Các dự án khác	92.352.166.830	127.517.383.753
TỔNG CỘNG	**1.276.879.113.046**	**1.169.560.049.198**

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*TSCĐ hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu năm *(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)*	5.008.133.894.353	1.183.266.667.906	111.773.500.043	13.962.292.435	9.407.178.550	6.326.543.533.287
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	65.455.724.296	70.592.670.914	-	-	1.341.025.000	137.389.420.210
Mua mới trong năm	453.667.779	2.119.689.829	5.649.304.243	1.123.349.545	457.812.810	9.803.824.206
Phân loại lại	(5.114.647.284)	-	-	-	-	(5.114.647.284)
Thanh lý	(28.423.568.627)	(3.907.922.065)	(1.769.186.419)	(1.378.083.718)	(106.200.000)	(35.584.960.829)
Số cuối năm	5.040.505.070.517	1.252.071.106.584	115.653.617.867	13.707.558.262	11.099.816.360	6.433.037.169.590
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*1.055.857.202.842*	*341.348.204.955*	*55.722.148.052*	*7.693.834.682*	*2.015.330.857*	*1.462.636.721.388*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm *(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)*	2.339.353.301.110	816.915.884.930	80.492.300.546	10.184.065.356	4.454.677.932	3.251.400.229.874
Khấu hao trong năm	188.389.110.619	59.767.119.541	8.243.483.632	979.330.827	477.987.030	257.857.031.649
Phân loại lại	(4.110.946.090)	-	-	-	-	(4.110.946.090)
Thanh lý	(23.356.100.893)	(3.507.524.753)	(1.769.186.412)	(520.455.818)	(106.200.000)	(29.259.467.876)
Số cuối năm	2.500.275.364.746	873.175.479.718	86.966.597.766	10.642.940.365	4.826.464.962	3.475.886.847.557
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	2.668.780.593.243	366.350.782.976	31.281.199.497	3.778.227.079	4.952.500.618	3.075.143.303.413
Số cuối năm	2.540.229.705.771	378.895.626.866	28.687.020.101	3.064.617.897	6.273.351.398	2.957.150.322.033

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.250.033.687.507 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.340.609.000.678 VND) *(Thuyết minh số 29)*.

14. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu năm	124.052.751.085	1.392.454.200	3.935.650.136	129.380.855.421
Mua mới trong năm	-	55.000.000	-	55.000.000
Phân loại lại	(302.888.700)	-	-	(302.888.700)
Số cuối năm	123.749.862.385	1.447.454.200	3.935.650.136	129.132.966.721
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm	10.219.870.808	1.392.454.200	3.669.502.480	15.281.827.488
Hao mòn trong năm	1.502.645.573	1.405.556	96.780.960	1.600.832.089
Số cuối năm	11.722.516.381	1.393.859.756	3.766.283.440	16.882.659.577
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	113.832.880.277	-	266.147.656	114.099.027.933
Số cuối năm	112.027.346.004	53.594.444	169.366.696	112.250.307.144

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55.803.063.244 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 57.159.229.816 VND) *(Thuyết minh số 29)*.

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Quyền sử dụng đất	*Cơ sở hạ tầng*	*Nhà xưởng cho thuê*	*Bất động sản thương mại*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Số đầu năm *(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)*	3.239.565.033.578	1.760.663.157.172	-	235.150.946.387	5.235.379.137.137
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	758.220.450.960	241.506.363.346	245.364.429.610	-	1.245.091.243.916
Phân loại lại	302.888.700	-	-	5.114.647.284	5.417.535.984
Số cuối năm	3.998.088.373.238	2.002.169.520.518	245.364.429.610	240.265.593.671	6.485.887.917.037
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm *(Trình bày lại - Thuyết minh số 43)*	1.537.340.617.976	1.212.769.375.566	-	113.135.175.730	2.863.245.169.272
Khấu hao trong năm	835.446.056.008	231.035.930.070	4.131.221.791	8.912.221.850	1.079.525.429.719
Phân loại lại	-	-	-	4.110.946.090	4.110.946.090
Số cuối năm	2.372.786.673.984	1.443.805.305.636	4.131.221.791	126.158.343.670	3.946.881.545.081
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	1.702.224.415.602	547.893.781.606	-	122.015.770.657	2.372.133.967.865
Số cuối năm	1.625.301.699.254	558.364.214.882	241.233.207.819	114.107.250.001	2.539.006.371.956

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 33.1* và *35.*

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 133.135.868.093 VND *(Thuyết minh số 29.2)*.

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 2.920.811.839.258 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.923.214.463.189 VND).

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 31 tháng 12 năm 2024. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh	314.836.194.392	318.888.772.548
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	-
Khu dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 giai đoạn 2	-	944.633.970
TỔNG CỘNG	**339.348.514.686**	**319.833.406.518**

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Khu công nghiệp Hựu Thạnh *(*)*	3.060.948.354.587	3.290.871.622.554
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	544.926.932.932	569.961.371.319
Khu công nghiệp Cầu Nghìn *(*)*	457.081.187.241	354.970.133.762
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	269.795.251.721	347.834.841.330
Khu công nghiệp Quế Võ 2	97.181.317.547	207.371.369.080
Khác	189.468.421.581	328.392.759.285
TỔNG CỘNG	**4.619.401.465.609**	**5.099.402.097.330**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hựu Thạnh, và Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 29.2)*.

18. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 18.1)*	25.797.718.702	25.170.128.042
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác *(Thuyết minh số 18.2)*	119.271.925.084	119.271.925.084
TỔNG CỘNG	**145.069.643.786**	**144.442.053.126**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.870.108.762)	(6.183.450.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	**138.199.535.024**	**138.258.602.419**

18.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
Tên công ty liên kết	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	28,54	25.797.718.702	28,54	25.170.128.042
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		**25.797.718.702**		**25.170.128.042**

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

VND

	Tổng cộng
Giá trị đầu tư:	
Số đầu năm và số cuối năm	190.449.662.495
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Số đầu năm	(165.279.534.453)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong năm	1.883.218.382
Cổ tức được chia trong năm	(1.255.627.722)
Số cuối năm	(164.651.943.793)
Giá trị còn lại	
Số đầu năm	25.170.128.042
Số cuối năm	25.797.718.702

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

18.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối năm			*Số đầu năm*		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	7,50	45.000.000.000	-	15,00	45.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	8,54	28.256.416.000	-	8,54	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)	7,17	10.217.858.042	(3.380.262.707)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50	6.750.000.000	-	7,5	6.750.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	8,91	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	(2.857.188.000)	4,76	2.951.688.000	(2.803.188.000)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
TỔNG CỘNG		**119.271.925.084**	**(6.870.108.762)**		**119.271.925.084**	**(6.183.450.707)**

19. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 43)*
Ngắn hạn	**26.935.920.198**	**46.919.189.798**
Chi phí hoa hồng	20.261.651.760	30.414.464.712
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.564.679.421	1.243.457.187
Khác	4.109.589.017	15.261.267.899
Dài hạn	**221.150.579.280**	**241.538.966.897**
Chi phí tiền thuê đất	165.224.242.371	170.387.499.951
Chi phí sửa chữa lớn Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	24.234.226.542	48.343.984.668
Khác	31.692.110.367	22.807.482.278
TỔNG CỘNG	**248.086.499.478**	**288.458.156.695**

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

VND

	Số đầu năm	*Tăng trong năm*	*Giảm trong năm*	*Số cuối năm*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	21.805.804.224	370.230.113.022	(371.472.206.226)	20.563.711.020
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	888.456.881	3.249.042.510	(1.302.397.389)	2.835.102.002
Thuế thu nhập cá nhân	171.912.610	26.897.564	-	198.810.174
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	-	-	3.376.437
Khác	87.559.265	3.584.746.251	(43.204.196)	3.629.101.320
TỔNG CỘNG	**22.957.109.417**	**377.090.799.347**	**(372.817.807.811)**	**27.230.100.953**
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	392.256.567.165	639.981.783.431	(561.052.975.072)	471.185.375.524
Thuế giá trị gia tăng	29.077.815.450	831.191.298.011	(847.358.599.265)	12.910.514.196
Thuế tài nguyên	5.089.414.766	49.641.912.458	(48.734.368.277)	5.996.958.947
Thuế thu nhập cá nhân	3.397.532.910	40.276.204.554	(40.263.386.228)	3.410.351.236
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18.398.095.767	430.337.441.401	(448.576.020.987)	159.516.181
Khác	13.951.124.370	24.352.667.845	(26.218.663.747)	12.085.128.468
TỔNG CỘNG	**462.170.550.428**	**2.015.781.307.700**	**(1.972.204.013.576)**	**505.747.844.552**

21. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 76.477.903.543 VND (cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023: 135.572.731.376 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

22. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND
Số tiền

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	184.605.937.195
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu năm	138.432.021.641
Phân bổ trong năm	14.094.632.000
Số cuối năm	152.526.653.641
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	46.173.915.554
Số cuối năm	32.079.283.554

23. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Phải trả các bên khác	300.156.310.616	312.274.938.115
Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	*85.635.347.484*	*74.324.759.402*
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	*32.725.295.695*	*19.554.819.042*
Các đối tượng khác	*181.795.667.437*	*218.395.359.671*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 40)*	1.427.080.676	1.507.080.676
TỔNG CỘNG	**301.583.391.292**	**313.782.018.791**

24. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**307.062.074.693**	**388.129.398.490**
Dự án Hà Nam	139.249.046.321	-
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	79.356.815.219	26.775.815.495
Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM	6.134.159.000	37.711.508.000
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	-	267.904.000.000
Khác	82.322.054.153	55.738.074.995
Dài hạn	**-**	**47.267.455.743**
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	-	47.267.455.743
TỔNG CỘNG	**307.062.074.693**	**435.396.854.233**

25. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	781.526.349.279	647.337.891.659
Chi phí lãi vay phải trả	21.143.657.781	28.734.066.647
Khác	41.972.949.069	31.659.279.129
TỔNG CỘNG	**844.642.956.129**	**707.731.237.435**

26. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**1.144.345.071.562**	**660.565.738.967**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	926.813.971.092	336.873.549.422
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	112.075.570.212	228.710.671.100
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	54.089.990.940	44.072.708.334
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	20.259.032.311	20.259.032.300
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	18.079.544.046	18.065.266.280
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	7.942.925.436	8.272.790.561
- Khu công nghiệp Kim Hoa	3.897.003.720	4.041.091.206
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	1.120.122.065	267.245.336
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	66.911.740	3.384.428
Dài hạn	**4.599.772.152.061**	**4.584.182.020.007**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	1.404.155.318.524	1.445.624.559.476
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	1.356.915.432.219	1.381.559.119.365
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	639.281.850.675	640.942.560.063
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	612.322.225.531	623.859.452.725
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	311.427.609.236	204.877.438.530
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	183.129.399.221	190.728.149.442
- Khu công nghiệp Kim Hoa	92.229.088.119	95.975.916.153
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	106.648.213	402.697.588
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	204.580.323	212.126.665
TỔNG CỘNG	**5.744.117.223.623**	**5.244.747.758.974**

27. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**203.883.839.481**	**393.253.272.298**
Nhận ký quỹ, ký cược *(i)*	114.748.340.261	296.384.049.652
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng *(ii)*	45.103.258.837	45.103.258.837
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	27.016.751.616	35.335.995.599
Lãi vay phải trả	2.486.523.652	2.780.509.925
Khác	14.528.965.115	13.649.458.285
Dài hạn	**22.741.467.904**	**12.821.656.997**
Nhận ký quỹ, ký cược	16.455.703.240	6.844.880.384
Khác	6.285.764.664	5.976.776.613
TỔNG CỘNG	**226.625.307.385**	**406.074.929.295**

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

(ii) Số dư cuối năm thể hiện khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa Tổng công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4 ha thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.

28. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Ngắn hạn	**2.186.940.523**	**50.348.027.770**
Chi phí đại tu và tiểu tu	2.186.940.523	4.200.000.000
Chi phí sửa chữa vừa và lớn các dự án	-	45.073.245.770
Khác	-	1.074.782.000
Dài hạn	**388.799.761.568**	**255.506.524.971**
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Sương - An Lạc	388.799.761.568	255.506.524.971
TỔNG CỘNG	**390.986.702.091**	**305.854.552.741**

29. VAY

VND

	Số đầu năm	*Vay trong năm*	*Trả nợ vay*	*Phân loại lại*	*Số cuối năm*
Ngắn hạn	**937.781.049.770**	**3.212.554.254.276**	**(4.275.360.830.932)**	**1.268.748.390.490**	**1.143.722.863.604**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 29.1)*	549.031.049.770	3.138.054.254.276	(3.153.414.121.822)	-	533.671.182.224
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 29.2)*	358.750.000.000	74.500.000.000	(1.091.946.709.110)	868.748.390.490	210.051.681.380
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 29.3)*	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên khác	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-	-
Dài hạn	**2.584.728.044.726**	**687.311.099.330**	**(10.982.083.796)**	**(1.268.748.390.490)**	**1.992.308.669.770**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 29.2)*	2.184.728.044.726	687.311.099.330	(10.982.083.796)	(868.748.390.490)	1.992.308.669.770
Trái phiếu	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	**3.522.509.094.496**	**3.899.865.353.606**	**(4.286.342.914.728)**	**-**	**3.136.031.533.374**

29. VAY

29.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 13, 14)*
	VND		*(%/năm)*	
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn				
Khoản vay 1	300.000.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2025	4,5	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO
Khoản vay 2	10.000.000.000	Ngày 29 tháng 1 năm 2025	3,5	Tín chấp
Khoản vay 3	8.390.224.789	Từ ngày 15 tháng 4 năm 2025 đến ngày 12 tháng 12 năm 2025	4,8 - 4,9	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ Ngân hàng của IDICO-INCO 10
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai				
Khoản vay 1	119.020.000.000	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 24 tháng 1 năm 2025	3,0	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Khoản vay 2	24.358.844.119	Từ ngày 3 tháng 2 năm 2025 đến ngày 28 tháng 2 năm 2025	3,7	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-ISC
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở				
Khoản vay 1	34.041.770.446	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	4,7 - 4,9	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước				
Khoản vay 1	16.377.869.172	Từ ngày 13 tháng 1 năm 2025 đến ngày 29 tháng 3 năm 2025	4,5 - 4,9	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP

29. VAY (tiếp theo)

29.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	*Số cuối năm*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 13, 14)*
	VND		*(%/năm)*	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	12.417.707.580	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	4,5 - 5,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	9.064.766.118	Từ ngày 11 tháng 6 năm 2025 đến ngày 9 tháng 9 năm 2025	4,6	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10
TỔNG CỘNG	**533.671.182.224**			

29. VAY (tiếp theo)

29.2 *Vay dài từ hạn ngân hàng*

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

Tên ngân hàng	*Số cuối năm VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 13, 14, 15, 17)*
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	432.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh	6,7	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	163.608.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		6,7	
Khoản vay 3	84.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 10 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028		6,7	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	587.180.216.383	Từ ngày 31 tháng 3 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2032	Đầu tư các dự án B.O.T	9,0	Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Sương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam					
Khoản vay 1	380.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	7,0	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3

29. VAY (tiếp theo)

29.2 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	*Số cuối năm* VND	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 13,14, 15, 17)*
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An					
Khoản vay 1	365.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh của IDICO-LINCO	6,2	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	147.366.641.756	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 1 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn	5,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	41.854.950.686	Từ ngày 26 tháng 2 năm 2025 đến ngày 4 tháng 7 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	5,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1
TỔNG CỘNG	**2.202.360.351.150**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*210.051.681.380*				
Vay dài hạn	*1.992.308.669.770*				

29. VAY (tiếp theo)

29.3 *Trái phiếu phát hành*

Tổng công ty phát hành trái phiếu vào ngày 7 tháng 4 năm 2022 với các chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	*Số cuối năm* VND	*Thời hạn trả gốc*	*Mục đích phát hành*	*Lãi suất* (%/năm)	*Hình thức đảm bảo*
IDCH2225002	400.000.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Đầu tư bổ sung Dự án Đak Mi 3	8,0	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 10.404.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 8.721.000 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO

30. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Số đầu năm	30.215.200.786	18.227.387.515
Trích quỹ trong năm	29.089.129.664	22.374.479.553
Sử dụng trong năm	(24.173.203.738)	(10.386.666.282)
Số cuối năm	**35.131.126.712**	**30.215.200.786**

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU

31.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch đánh giá lại tài sản*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Năm trước								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	36.231.882.784	(43.506.416.951)	207.183.384.188	1.401.677.547.523	1.181.860.046.097	6.127.923.195.138
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.393.647.193.241	262.398.182.292	1.656.045.375.533
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	42.840.000.000	-	-	(42.840.000.000)	-	-
Chia cổ tức năm 2022 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(206.802.055.500)	(866.801.913.500)
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	511.865.381.008	(511.865.381.008)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(24.089.852.363)	(3.336.152.987)	(27.426.005.350)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.012.719.905)	(1.958.486.434)	(6.971.206.339)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	55.000.000	55.000.000
Khác	-	-	-	5.838.756	3.853.364	(17.919.752.120)	-	(17.910.060.000)
Số cuối năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	873.597.319.368	1.232.216.533.468	6.204.914.527.482
Năm nay								
Số đầu năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	873.597.319.368	1.232.216.533.468	6.204.914.527.482
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	1.996.055.115.657	396.298.410.415	2.392.353.526.072
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	43.605.000.000	-	(4.603.744.549)	(39.001.255.451)	-	-
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền *(i)*	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(228.080.336.000)	(888.080.194.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền *(ii)*	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	187.549.280.000	187.549.280.000
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.059.902.091)	(3.957.912.316)	(21.017.814.407)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.649.563.526)	(2.421.751.731)	(8.071.315.257)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.217.998.220)	10.217.998.220	-
Số cuối năm	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.477.723.999.737	1.591.822.222.056	7.207.648.151.890

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

(i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/NQ-CT ngày 2 tháng 1 năm 2024 và số 25/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền với tổng tỷ lệ 20%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2024 với tỷ lệ 20%/ mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

31.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm		*Số đầu năm*	
	% tỷ lệ sở hữu	*Vốn cổ phần (VND)*	*% tỷ lệ sở hữu*	*Vốn cổ phần (VND)*
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	22,50	742.500.000.000	22,50	742.500.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,93	393.613.000.000	11,93	393.613.000.000
Các cổ đông khác	65,57	2.163.886.290.000	65,57	2.163.886.290.000
TỔNG CỘNG	**100,00**	**3.299.999.290.000**	**100,00**	**3.299.999.290.000**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu năm và cuối năm	3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	1.319.999.716.000	1.319.999.716.000
Cổ tức đã trả trong năm	1.319.938.815.543	1.319.949.575.000

31.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	*329.999.929*	*329.999.929*
Cổ phiếu đang lưu hành	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	*329.999.929*	*329.999.929*

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

31. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

31.5 Lãi trên cổ phiếu

Nhóm công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	Năm nay	*Năm trước*
Lợi nhuận thuần sau thuế *(VND)*	1.996.055.115.657	1.393.647.193.241
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi *(i)*	(23.938.805.767)	(22.709.465.617)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.972.116.309.890**	**1.370.937.727.624**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	329.999.929	329.999.929
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.976*	*4.154*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.976*	*4.154*

(i) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh giảm cho khoản ước tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024.

Không có sự suy giảm tiềm tàng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và vào ngày hoàn thành báo cáo tài chính hợp nhất này.

32. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết tình hình tăng (giảm) lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Số đầu năm	1.232.216.533.468	1.181.860.046.097
Lãi thuần trong năm	396.298.410.415	262.398.182.292
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(228.080.336.000)	(206.802.055.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.957.912.316)	(3.336.152.987)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	(2.421.751.731)	(1.958.486.434)
Góp vốn thêm và thành lập mới công ty con	187.549.280.000	55.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	10.217.998.220	-
Số cuối năm	1.591.822.222.056	1.232.216.533.468

33. DOANH THU

33.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng doanh thu	**8.846.468.727.140**	**7.237.031.762.979**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh điện	*3.372.688.435.626*	*2.923.693.459.118*
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	*3.139.606.700.212*	*2.580.995.261.707*
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	*376.255.854.741*	*317.822.259.574*
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*531.665.306.440*	*102.994.696.117*
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	*472.056.411.455*	*398.908.310.085*
Doanh thu thu phí đường bộ	*463.835.480.793*	*440.280.839.733*
Doanh thu hoạt động xây dựng	*246.338.191.351*	*145.647.734.037*
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	*244.022.346.522*	*326.689.202.608*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(58.216.914)**	**-**
Giảm giá hàng bán	(58.216.914)	-
Doanh thu thuần	**8.846.410.510.226**	**7.237.031.762.979**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*8.844.597.213.105*	*7.235.137.913.753*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 40)	*1.871.514.035*	*1.893.849.226*

(*) Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20.*

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

VND

	Năm nay		*Năm trước*	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*	*Doanh thu được ghi nhận một lần*	*Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê*
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	3.139.606.700.212	65.750.875.053	2.580.995.261.707	54.844.704.054
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	1.178.115.542.792	21.880.316.398	1.218.559.900.401	24.433.430.071
Lợi nhuận gộp	1.961.491.157.420	43.870.558.655	1.362.435.361.306	30.411.273.983

33. DOANH THU (tiếp theo)

33.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	159.898.789.345	213.476.023.040
Lãi các khoản đầu tư	7.560.273.343	6.435.616.297
Lãi chênh lệch tỷ giá	296.003.764	853.222.751
Cổ tức nhận được	249.500.278	458.032.000
Khác	15.148.386	-
Doanh thu thuần	**168.019.715.116**	**221.222.894.088**
Trong đó:		
Thu nhập đối với bên khác	*167.040.537.034*	*221.222.894.088*
Thu nhập đối với bên liên quan (Thuyết minh số 40)	*979.178.082*	-

34. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí lãi vay	130.327.583.405	184.925.818.782
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	686.658.055	2.729.546.259
Lỗ chênh lệch tỷ giá	57.574.902	725.609.874
Khác	5.056.978.026	298.499.295
TỔNG CỘNG	**136.128.794.388**	**188.679.474.210**

35. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Giá vốn kinh doanh điện	3.054.154.562.981	2.566.596.950.009
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	1.278.573.956.371	1.311.845.478.003
Giá vốn kinh doanh bất động sản	151.900.175.796	29.304.181.049
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	278.762.006.837	261.252.292.767
Giá vốn thu phí đường bộ	300.779.013.149	250.826.288.914
Giá vốn hoạt động xây dựng	229.914.897.902	134.713.539.624
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	215.066.297.421	259.361.180.843
TỔNG CỘNG	**5.509.150.910.457**	**4.813.899.911.209**

36. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí bán hàng	**122.640.065.753**	**114.958.202.090**
Chi phí môi giới	58.508.210.607	25.746.167.057
Chi phí nhân viên	35.622.341.624	39.984.176.867
Chi phí dịch vụ mua ngoài	13.410.758.383	28.129.557.438
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.710.566.123	7.666.966.516
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.385.389.551	3.030.879.252
Chi phí khác	10.002.799.465	10.400.454.960
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**275.142.930.631**	**247.396.870.177**
Chi phí nhân viên	148.274.795.311	141.092.600.454
Chi phí dịch vụ mua ngoài	33.175.647.994	23.863.185.742
Chi phí dự phòng	13.487.759.157	19.173.607.561
Chi phí khấu hao và hao mòn	9.096.311.303	9.719.680.816
Chi phí khác	71.108.416.866	53.547.795.604
TỔNG CỘNG	**397.782.996.384**	**362.355.072.267**

37. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.431.618.032.781	2.885.431.622.757
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.352.661.655.523	904.320.172.900
Chi phí nhân viên	336.680.610.588	329.880.668.273
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	366.467.791.956	391.675.879.167
Chi phí dự phòng	88.219.990.827	51.886.990.740
Chi phí khác	236.990.373.613	224.927.102.165
TỔNG CỘNG	**5.812.638.455.288**	**4.788.122.436.002**

38. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Thu nhập khác	**31.611.016.484**	**15.524.792.874**
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	20.103.157.510	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	3.781.246.463	9.013.121.370
Các khoản khác	7.726.612.511	6.511.671.504
Chi phí khác	**11.595.270.290**	**53.542.476.413**
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	-	49.317.821.639
Các khoản khác	11.595.270.290	4.224.654.774
LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC THUẦN	**20.015.746.194**	**(38.017.683.539)**

39. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

39.1 Chi phí thuế TNDN

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	636.674.807.367	506.959.027.682
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	2.132.923.175	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.174.052.889	720.966.704
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(39.068.820.814)	(106.948.154.866)
TỔNG CỘNG	**600.912.962.617**	**400.731.839.520**

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

VND

	Năm nay	*Năm trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**2.993.266.488.689**	**2.056.777.215.053**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	598.653.297.738	411.355.443.011
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	6.637.414.292	1.740.557.940
Phân bổ lợi thế thương mại	2.818.926.400	1.768.588.623
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	1.174.052.889	720.966.704
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	632.183.963	836.272.642
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(8.498.884.436)	(8.149.388.248)
Lỗ tính thuế chuyển sang từ năm trước	(573.053.786)	(7.132.410.151)
Khác	69.025.557	(408.191.001)
Chi phí thuế TNDN	**600.912.962.617**	**400.731.839.520**

39. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

39.2 *Chi phí thuế TNDN hiện hành*

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

39.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm thể hiện như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối năm	*Số đầu năm*	*Năm nay*	*Năm trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trích trước	122.335.022.132	95.233.421.203	(27.101.600.929)	(95.233.421.203)
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	49.229.736.347	31.028.938.032	(18.200.798.315)	(10.377.398.148)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	6.302.770.303	3.777.408.358	(2.525.361.945)	(3.777.408.358)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	2.132.923.175	-	(2.132.923.175)	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***180.000.451.957***	***130.039.767.593***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng đầu tư tài chính	53.778.868.538	41.630.902.579	12.147.965.959	1.387.377.022
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.763.758.679	3.019.861.088	(1.256.102.409)	1.052.695.821
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	***55.542.627.217***	***44.650.763.667***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			***(39.068.820.814)***	***(106.948.154.866)***

39. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

39.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 44.718.390.936 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 46.753.319.702 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ đến ngày 31 tháng 12 năm 2024*
2019	2024	5.195.848.581	(2.863.609.577)	(2.332.239.004)	-
2020	2025	4.208.684.332	-	-	4.208.684.332
2021	2026	29.333.126.320	-	-	29.333.126.320
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	3.160.919.815	-	-	3.160.919.815
TỔNG CỘNG		**49.914.239.517**	**(2.863.609.577)**	**(2.332.239.004)**	**44.718.390.936**

(*) Số lỗ tính thuế ước tính nêu trên theo tờ khai thuế của Tổng công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này.

40. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Nhóm công ty và các bên liên quan khác của Nhóm công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau :

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Cổ đông
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk R'Tih	Công ty có chung quản lý chủ chốt
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong năm hiện hành và năm trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk R'Tih	Cho vay	220.000.000.000	-
	Thu lại tiền cho vay	220.000.000.000	-
	Lãi cho vay	979.178.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	2.830.117.500
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.871.514.035	1.893.849.226

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Số cuối năm*	*Số đầu năm*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	74.299.984	145.703.359
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Cổ tức	1.463.684.880	1.463.684.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Cổ tức	885.512.800	-
TỔNG CỘNG		**2.349.197.680**	**1.463.684.880**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.427.080.676	1.507.080.676

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Cá nhân	*Chức vụ*	*Năm nay*	*Năm trước*
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	2.355.833.333	1.711.077.650
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	4.163.788.167	3.174.500.111
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	2.867.388.000	1.201.822.917
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	2.145.276.666	1.057.604.167
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	494.000.000	389.000.111
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.791.109.667	1.903.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Nguyên Phó Tổng giám đốc	2.325.284.000	1.995.000.000
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	2.074.047.000	1.903.000.000
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng (từ ngày 1 tháng 10 năm 2024)	418.205.000	-
Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 30 tháng 9 năm 2024)	1.094.167.000	1.750.000.000
TỔNG CỘNG		**19.729.098.833**	**15.085.004.956**

41. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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

VND

	Số cuối năm	*Số đầu năm*
Đến 1 năm	15.259.533.129	13.345.379.609
Từ 1 - 5 năm	11.290.305.395	22.479.052.995
Trên 5 năm	1.613.479.711	1.592.800.895
TỔNG CỘNG	**28.163.318.235**	**37.417.233.499**

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

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các khu công nghiệp Hựu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ 2, Phú Mỹ 2 mở rộng, Quế Võ, Tân Phước 1, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch 1, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh, Khu Dân cư Phường 6 mở rộng, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 834 tỷ VND.

42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Nhóm công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện và cung cấp các dịch cụ có liên quan khác.

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

Nhóm công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

VND

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	4.114.554.060.622	3.392.475.893.273	333.285.914.309	463.835.480.793	532.625.306.440	255.591.189.833	(245.957.335.044)	8.846.410.510.226
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(126.635.094.214)	(19.787.457.647)	(86.947.722.958)	-	(960.000.000)	(11.627.060.225)	245.957.335.044	-
Tổng doanh thu thuần	**3.987.918.966.408**	**3.372.688.435.626**	**246.338.191.351**	**463.835.480.793**	**531.665.306.440**	**243.964.129.608**	**-**	**8.846.410.510.226**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	2.430.583.003.200	318.533.872.645	16.423.293.449	163.056.467.644	379.765.130.644	28.897.832.187	-	3.337.259.599.769
Chi phí không phân bổ								(343.993.111.080)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(639.981.783.431)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								39.068.820.814
Lợi nhuận sau thuế TNDN								2.392.353.526.072
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	7.912.191.711.608	2.187.023.628.273	220.936.103.273	1.181.940.884.868	2.037.841.185.339	237.446.224.722	-	13.777.379.738.083
Tài sản không phân bổ (*)								5.022.780.767.621
Tổng tài sản								18.800.160.505.704
Nợ phải trả bộ phận	8.400.930.963.743	1.076.340.487.886	168.507.741.378	998.546.902.877	720.591.735.227	227.594.522.703	-	11.592.512.353.814
Tổng nợ phải trả								11.592.512.353.814

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

42. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

VND

	Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.399.950.083.379	2.939.856.844.844	283.806.737.130	440.280.839.733	103.954.696.117	342.147.679.145	(272.965.117.369)	7.237.031.762.979
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(102.224.252.013)	(16.163.385.726)	(138.159.003.093)	-	(960.000.000)	(15.458.476.537)	272.965.117.369	-
Tổng doanh thu thuần	**3.297.725.831.366**	**2.923.693.459.118**	**145.647.734.037**	**440.280.839.733**	**102.994.696.117**	**326.689.202.608**	**-**	**7.237.031.762.979**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	1.724.628.060.596	357.096.509.109	10.934.194.413	189.454.550.819	73.690.515.068	67.328.021.765	-	2.423.131.851.770
Chi phí không phân bổ								(366.354.636.717)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(507.679.994.386)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								106.948.154.866
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.656.045.375.533
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	*9.482.541.705.951*	*2.380.979.885.106*	*184.014.005.485*	*1.267.245.663.441*	*1.745.348.231.997*	*258.752.858.135*	-	*15.318.882.350.115*
Tài sản không phân bổ (*)								*2.401.563.241.545*
Tổng tài sản								17.720.445.591.660
Nợ phải trả bộ phận	*7.996.894.454.301*	*1.086.354.091.340*	*176.880.446.649*	*910.221.541.568*	*1.176.564.005.948*	*168.616.524.372*	-	*11.515.531.064.178*
Tổng nợ phải trả								11.515.531.064.178

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

43. ĐIỀU CHỈNH DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã điều chỉnh hồi tố một số khoản mục trên báo tài chính hợp nhất của Tổng công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023. Bao gồm trong các điều chỉnh cho các năm tài chính trước đây là các điều chỉnh chủ yếu sau đây:

(i) Trình bày chi phí đầu tư phát triển hạ tầng các khu công nghiệp cho thuê:

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã phân loại lại chi phí đầu tư phát triển hạ tầng các khu công nghiệp chưa hoàn thiện toàn bộ và chưa có khách hàng thuê với số tiền là 4.130.666.318.976 VND từ khoản mục "Nguyên giá" của bất động sản đầu tư sang khoản mục "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang".

(2) Trình bày chi phí quyền thuê đất các khu công nghiệp:

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã phân loại lại giá trị các chi phí để có được quyền thuê đất của các khu công nghiệp đã hoàn thiện phát triển hạ tầng là một cấu phần của bất động sản đầu tư thay vì trình bày ở khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" như trong các năm trước. Theo đó, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã ghi tăng khoản mục "Nguyên giá" và "Giá trị khấu hao lũy kế" của Bất động sản đầu tư và ghi giảm khoản mục "Chi phí trả trước dài hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với số tiền lần lượt là 408.154.849.265 VND, 88.372.715.918 VND và 319.782.133.347 VND.

Ngoài các điều chỉnh nêu trên, một số dữ liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất năm hiện tại. Tổng ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố được trình bày sau đây:

43. ĐIỀU CHỈNH DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Ảnh hưởng của các điều chỉnh phân loại lại được trình bày sau đây:

VND

Khoản mục	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)*
Bảng cân đối kế toán hợp nhất			
Tài sản ngắn hạn			
Chi phí trả trước ngắn hạn	51.485.038.162	(4.565.848.364)	46.919.189.798
Tài sản dài hạn			
Phải thu dài hạn khác	38.150.700.666	58.499.706.049	96.650.406.715
Tài sản cố định hữu hình	3.106.749.357.543	(31.606.054.130)	3.075.143.303.413
Nguyên giá	6.375.481.414.537	(48.937.881.250)	6.326.543.533.287
Giá trị khấu hao lũy kế	(3.268.732.056.994)	17.331.827.120	(3.251.400.229.874)
Bất động sản đầu tư	6.151.412.099.364	(3.779.278.131.499)	2.372.133.967.865
Nguyên giá	8.807.902.831.412	(3.572.523.694.275)	5.235.379.137.137
Giá trị khấu hao lũy kế	(2.656.490.732.048)	(206.754.437.224)	(2.863.245.169.272)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.002.831.899.325	4.096.570.198.005	5.099.402.097.330
Chi phí trả trước dài hạn	615.254.957.929	(373.715.991.032)	241.538.966.897
Tài sản dài hạn khác	-	34.096.120.971	34.096.120.971

VND

Khoản mục	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)*	*Điều chỉnh*	*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)*
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất			
Khấu hao và hao mòn	856.623.757.898	47.696.415.002	904.320.172.900
Giảm chi phí trả trước	48.980.745.714	13.659.331.060	62.640.076.774
Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	(1.109.626.647.417)	(61.355.746.062)	(1.170.982.393.479)

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

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh. Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025