

TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP
IDICO CORPORATION - JSC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số/No: **270**/TCT-BTC

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

TP. HCM, ngày 28 tháng 03 năm 2025
HCM City, March 28th, 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/*Explanation documents, if any:*

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes


☒ Không/No


Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 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 misrepresentation. 

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



NGUYỄN VIỆT TUẤN





Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính riêng

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



Shape the future
with confidence

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán riêng	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 54



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 Thủy 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 Thủy 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	miễn nhiệm từ ngày 11 tháng 1 năm 2025
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	
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 riêng 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.

Tổng công ty IDICO - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 15.1 của báo cáo tài chính riêng. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 27 tháng 3 năm 2025.

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



Thay mặt Ban Tổng giám đốc:

Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

30%
T
Ô
D
- C
HỒ



Shape the future
with confidence

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

Số tham chiếu: 13413866/68444951/FN

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng kèm theo của Tổng công ty IDICO – CTCP (“Tổng công ty”), được lập ngày 27 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính riêng của Tổng 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 đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2024.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



Nguyễn Thị Như Quỳnh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 3040-2024-004-1

Phạm Ninh Tùng
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5631-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		2.011.042.617.276	2.043.797.574.661
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	553.678.577.154	613.736.970.845
111	1. Tiền		3.828.577.154	14.204.299.613
112	2. Các khoản tương đương tiền		549.850.000.000	599.532.671.232
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		593.700.000.000	211.413.400.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	593.700.000.000	211.413.400.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		831.187.089.265	1.176.244.693.212
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	361.001.430.728	466.798.639.009
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	28.832.545.691	28.020.850.957
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	32	125.000.000.000	130.437.500.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	376.569.300.590	614.187.999.356
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 8, 9	(60.216.187.744)	(63.200.296.110)
140	IV. Hàng tồn kho		10.275.595.550	9.812.137.960
141	1. Hàng tồn kho	10	10.275.595.550	9.812.137.960
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		22.201.355.307	32.590.372.644
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	16	11.569.289.046	25.035.081.540
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	7.623.998.120	7.555.291.104
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	3.008.068.141	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 34)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		10.911.951.434.668	10.576.686.607.437
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		300.557.500.000	307.264.056.600
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	32	-	5.540.000.000
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	300.557.500.000	301.724.056.600
220	II. Tài sản cố định		1.183.417.645.894	1.252.391.486.414
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	1.132.159.257.348	1.199.776.931.296
222	Nguyên giá		1.722.081.942.105	1.722.232.270.653
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(589.922.684.757)	(522.455.339.357)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	51.258.388.546	52.614.555.118
228	Nguyên giá		61.542.914.880	61.542.914.880
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(10.284.526.334)	(8.928.359.762)
230	III. Bất động sản đầu tư	13	1.617.116.105.014	1.538.516.381.542
231	1. Nguyên giá		4.410.838.425.604	3.446.893.396.455
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(2.793.722.320.590)	(1.908.377.014.913)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		4.429.874.689.716	4.719.276.695.778
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14	4.429.874.689.716	4.719.276.695.778
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	15	3.232.703.067.687	2.611.731.723.301
251	1. Đầu tư vào công ty con		3.212.950.059.870	2.530.499.339.870
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		168.930.017.481	168.930.017.481
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		112.409.084.484	112.409.084.484
254	4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(261.586.094.148)	(200.106.718.534)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		148.282.426.357	147.506.263.802
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	31.784.863.757	50.133.478.632
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	31.3	108.008.786.268	88.363.721.198
263	3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		8.488.776.332	9.009.063.972
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		12.922.994.051.944	12.620.484.182.098

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (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 34)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		8.070.365.606.558	8.096.819.959.579
310	I. Nợ ngắn hạn		3.905.035.078.821	3.184.880.548.795
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	134.906.162.549	111.362.684.441
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn		19.072.693.298	31.738.710.130
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	348.737.814.821	342.582.510.542
314	4. Phải trả người lao động		17.839.105.277	11.607.200.744
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	773.994.260.813	656.761.935.790
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	1.094.099.654.309	609.924.174.192
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	136.123.190.244	267.145.452.823
320	8. Vay ngắn hạn	22	1.357.399.664.536	1.134.377.968.288
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	22.862.532.974	19.379.911.845
330	II. Nợ dài hạn		4.165.330.527.737	4.911.939.410.784
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	3.072.605.008.192	3.032.463.814.959
337	2. Phải trả dài hạn khác	21	1.800.000.000	-
338	3. Vay dài hạn	22	1.090.925.519.545	1.879.475.595.825
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		4.852.628.445.386	4.523.664.222.519
410	I. Vốn chủ sở hữu	24.1	4.852.628.445.386	4.523.664.222.519
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		41.722.046.647	41.722.046.647
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		511.865.381.008	511.865.381.008
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		999.041.727.731	670.077.504.864
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		999.041.727.731	670.077.504.864
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		12.922.994.051.944	12.620.484.182.098

Trần Huỳnh Thanh Trúc

Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
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 RIÊNG
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 34)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.100.626.341.829	2.514.951.280.621
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(1.225.444.581.048)	(1.096.098.473.377)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.875.181.760.781	1.418.852.807.244
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	360.468.599.603	431.192.550.507
22 23	5. Chi phí tài chính Trong đó: chi phí lãi vay	26	(150.073.475.357) (88.434.909.377)	(116.871.981.318) (106.477.082.748)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(36.962.822.023)	(31.364.730.571)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(75.685.144.481)	(84.263.480.579)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.972.928.918.523	1.617.545.165.283
31	9. Thu nhập khác	30	19.749.707.988	3.480.282.625
32	10. Chi phí khác	30	(1.039.004.547)	(49.678.899.080)
40	11. Lợi nhuận (lỗ) khác	30	18.710.703.441	(46.198.616.455)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.991.639.621.964	1.571.346.548.828
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(352.243.101.303)	(329.632.907.162)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	19.645.065.070	88.363.721.198
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		1.659.041.585.731	1.330.077.362.864

Trần Huỳnh Thanh Trúc

Trần Ngọc Sang



Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
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 34)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.991.639.621.964	1.571.346.548.828
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	29	954.380.973.475	430.552.436.049
03	Dự phòng		58.495.267.248	33.118.025.295
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(58.007)	(157.178.703)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(360.457.454.226)	(430.683.553.622)
06	Chi phí lãi vay	28	88.434.909.377	106.477.082.748
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.732.493.259.831	1.710.653.360.595
09	Giảm các khoản phải thu		325.735.386.256	233.573.709.674
10	Giảm hàng tồn kho		56.830.050	2.605.077.208
11	Tăng các khoản phải trả		404.593.786.306	781.860.059.835
12	Giảm chi phí trả trước		31.814.407.369	65.738.064.680
14	Tiền lãi vay đã trả		(89.645.518.452)	(98.951.917.682)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(328.136.522.721)	(370.894.060.186)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	23	(6.595.025.735)	(6.879.627.840)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.070.316.602.904	2.317.704.666.284
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(566.564.100.753)	(917.181.485.548)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ		-	75.000.000
23	Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng		(1.236.700.000.000)	(226.187.500.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng		865.390.900.000	188.670.957.696
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(682.450.720.000)	(549.945.000.000)
27	Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức nhận được		375.416.061.726	483.168.039.491
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.244.907.859.027)	(1.021.399.988.361)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	22	654.181.604.670	1.193.474.693.404
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.219.709.984.702)	(1.113.168.378.440)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	24.3	(1.319.938.815.543)	(1.319.949.575.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(1.885.467.195.575)	(1.239.643.260.036)
50	Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong năm		(60.058.451.698)	56.661.417.887
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		613.736.970.845	556.918.374.255
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		58.007	157.178.703
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	553.678.577.154	613.736.970.845







Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("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 Tổng công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 162 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 148 người).

Cơ cấu tổ chức

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15) như sau:

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
(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	57,50%	57,50%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	66,93%	66,93%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15) như sau: (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
(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%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và 15.1. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC - Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại văn bản này, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm Công ty") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 27 tháng 3 năm 2025.

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

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ kế toán năm

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

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.6 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Tổng công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Tổng công ty là bên cho thuê

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

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

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

3.7 Khấu hao và hao mòn

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

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

3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư (tiếp theo)

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

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

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

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

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

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

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

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

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

Đầu tư vào công ty liên kết

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.10 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

3.11 Chi phí trả trước

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

3.12 Chi phí đi vay

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

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

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

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.15 *Trái phiếu thường*

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

3.16 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.17 *Phân chia lợi nhuận*

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

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

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.18 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

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

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.20 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	329.212.281	2.639.495.296
Tiền gửi ngân hàng	3.499.364.873	11.564.804.317
Các khoản tương đương tiền (*)	549.850.000.000	599.532.671.232
TỔNG CỘNG	553.678.577.154	613.736.970.845

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc từ 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và các khoản đầu tư tích lũy linh hoạt tại công ty chứng khoán và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một số hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 22.1).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ các bên khác	360.949.041.366	466.464.448.756
Công ty Mua bán điện	170.904.991.795	186.515.110.261
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	164.250.115.372	179.015.449.834
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	52.389.362	334.190.253
TỔNG CỘNG	361.001.430.728	466.798.639.009
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.920.974.300)	(48.100.990.671)
GIÁ TRỊ THUẦN	307.080.456.428	418.697.648.338

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

		VND
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	48.100.990.671	33.330.241.483
Dự phòng trích lập trong năm	11.819.983.629	14.770.749.188
Hoàn nhập trong năm	(6.000.000.000)	-
Số cuối năm	<u>53.920.974.300</u>	<u>48.100.990.671</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho các bên khác	17.548.311.612	14.678.290.452
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nghĩa Bình	10.244.582.857	-
CTCP Môi trường Soltech Việt Nam	170.800.524	11.328.679.850
Các bên khác	7.132.928.231	3.349.610.602
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	<u>11.284.234.079</u>	<u>13.342.560.505</u>
TỔNG CỘNG	<u>28.832.545.691</u>	<u>28.020.850.957</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	376.569.300.590	614.187.999.356
Đặt cọc (*)	276.033.461.198	314.204.961.198
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phòng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	59.985.039.925	46.765.522.208
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	25.858.912.800	10.434.225.332
Phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.783.178.763	36.166.473.731
Tạm ứng nhân viên	2.088.239.200	31.311.218.599
Phải thu ủy thác đầu tư	-	155.000.000.000
Khác	6.820.468.704	20.305.598.288
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>33.845.655.358</i>	<i>50.151.398.046</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>342.723.645.232</i>	<i>564.036.601.310</i>
Dài hạn	300.557.500.000	301.724.056.600
Phải thu hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Ký cược, ký quỹ	10.417.500.000	11.584.056.600
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	<i>290.140.000.000</i>	<i>290.140.000.000</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>10.417.500.000</i>	<i>11.584.056.600</i>
TỔNG CỘNG	677.126.800.590	915.912.055.956
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(6.295.213.444)	(15.099.305.439)
GIÁ TRỊ THUẦN	670.831.587.146	900.812.750.517

(*) 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	15.099.305.439	6.894.423.902
Dự phòng trích lập trong năm	-	8.204.881.537
Hoàn nhập trong năm	(8.804.091.995)	-
Số cuối năm	6.295.213.444	15.099.305.439

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	VND			
	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu khách hàng	78.369.441.057	(53.920.974.300)	49.333.491.363	(48.100.990.671)
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 TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Các khách hàng khác	30.348.051.944	(13.388.816.179)	4.204.086.254	(4.204.086.254)
Phải thu khác	6.754.550.778	(6.295.213.444)	24.581.048.191	(15.099.305.439)
IDICO - INCO 10	5.971.061.313	(5.511.723.979)	5.971.061.313	(5.511.723.979)
IDICO - TCC	-	-	10.009.728.515	(5.058.925.453)
IDICO - MCI	783.489.465	(783.489.465)	8.600.258.363	(4.528.656.007)
TỔNG CỘNG	85.123.991.835	(60.216.187.744)	73.914.539.554	(63.200.296.110)

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Hàng hóa bất động sản	9.658.377.960	9.658.377.960
Hàng hóa khác	335.443.473	117.000.000
Nguyên liệu, vật liệu	281.774.117	36.760.000
TỔNG CỘNG	10.275.595.550	9.812.137.960

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
VND						
Nguyên giá:						
Số đầu năm	1.247.645.200.993	444.316.863.822	28.067.092.531	2.096.913.307	106.200.000	1.722.232.270.653
Mua trong năm	-	-	-	30.900.000	349.165.792	380.065.792
Thanh lý trong năm	-	(218.230.740)	-	(205.963.600)	(106.200.000)	(530.394.340)
Số cuối năm	1.247.645.200.993	444.098.633.082	28.067.092.531	1.921.849.707	349.165.792	1.722.081.942.105
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	-	117.819.850.784	15.263.834.750	1.130.602.889	-	134.214.288.423
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu năm	253.278.272.793	247.003.683.364	20.477.597.006	1.589.586.194	106.200.000	522.455.339.357
Khấu hao trong năm	41.640.146.184	24.536.158.162	1.603.045.224	155.379.779	63.010.391	67.997.739.740
Thanh lý trong năm	-	(218.230.740)	-	(205.963.600)	(106.200.000)	(530.394.340)
Số cuối năm	294.918.418.977	271.321.610.786	22.080.642.230	1.539.002.373	63.010.391	589.922.684.757
Giá trị còn lại:						
Số đầu năm	994.366.928.200	197.313.180.458	7.589.495.525	507.327.113	-	1.199.776.931.296
Số cuối năm	952.726.782.016	172.777.022.296	5.986.450.301	382.847.334	286.155.401	1.132.159.257.348

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.110.415.509.276 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.173.991.548.437 VND) (Thuyết minh số 22.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:	
Số đầu năm và số cuối năm	<u>61.542.914.880</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số đầu năm	8.928.359.762
Hao mòn trong năm	<u>1.356.166.572</u>
Số cuối năm	<u>10.284.526.334</u>
Giá trị còn lại:	
Số đầu năm	<u>52.614.555.118</u>
Số cuối năm	<u>51.258.388.546</u>

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 50.742.969.346 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 52.099.135.918 VND) (Thuyết minh số 22.4).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Nguyên giá:	Quyền sử dụng đất	Cơ sở hạ tầng	Nhà xưởng cho thuê	VND Tổng cộng
Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)	2.282.372.098.353	1.164.521.298.102	-	3.446.893.396.455
Đầu tư xây dựng cơ bản dờ dang hoàn thành và cho thuê lại	638.175.073.958	216.665.842.307	109.104.112.884	963.945.029.149
Số cuối năm	2.920.547.172.311	1.381.187.140.409	109.104.112.884	4.410.838.425.604
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 34)	1.115.048.184.839	793.328.830.074	-	1.908.377.014.913
Hao mòn trong năm	685.243.453.721	199.095.078.798	1.006.773.158	885.345.305.677
Số cuối năm	1.800.291.638.560	992.423.908.872	1.006.773.158	2.793.722.320.590
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	1.167.323.913.514	371.192.468.028	-	1.538.516.381.542
Số cuối năm	1.120.255.533.751	388.763.231.537	108.097.339.726	1.617.116.105.014

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

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 2.350.495.861.128 VND tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.522.234.203.455 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

		VND
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Khu Công nghiệp Hữu 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
Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 5	53.183.473.588	49.182.097.202
Nhà máy xử lý nước thải KCN Mỹ Xuân A	25.985.340.109	21.744.586.565
Nhà xưởng – KCN Hữu Thạnh	4.756.256.418	77.739.648.481
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	518.033.810	316.190.534
Các công trình khác	12.679.859.310	6.656.204.031
TỔNG CỘNG	<u>4.429.874.689.716</u>	<u>4.719.276.695.778</u>

Một phần của quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn và Khu công nghiệp Hữu Thạnh được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.4).

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối năm				Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 15.1)	3.212.950.059.870	(96.965.567.005)	3.115.984.492.865	2.530.499.339.870	(35.840.782.146)	2.494.658.557.724
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 15.2)	168.930.017.481	(157.750.418.381)	11.179.599.100	168.930.017.481	(158.082.485.681)	10.847.531.800
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 15.3)	112.409.084.484	(6.870.108.762)	105.538.975.722	112.409.084.484	(6.183.450.707)	106.225.633.777
TỔNG CỘNG	3.494.289.161.835	(261.586.094.148)	3.232.703.067.687	2.811.838.441.835	(200.106.718.534)	2.611.731.723.301

15.1 Đầu tư vào các công ty con

	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
IDICO-ITC	65,00	585.000.000.000	-	65,00	585.000.000.000	-
IDICO-INC (i)	75,00	562.500.000.000	-	-	-	-
IDICO-IVC	99,99	549.945.000.000	-	99,99	549.945.000.000	-
IDICO-URBIZ	100,00	400.000.000.000	-	100,00	400.000.000.000	-
IDICO-SHP	51,78	275.136.264.631	-	51,78	275.136.264.631	-
IDICO-IDI	57,50	181.437.568.176	-	57,50	181.437.568.176	-
UDICO	66,93	138.177.060.000	-	66,93	138.177.060.000	-
IDICO-ISC	100,00	100.000.000.000	-	100,00	100.000.000.000	-
IDERGY	99,99	99.990.000.000	-	99,99	99.990.000.000	-
IDICO-QUE VO	54,94	58.589.200.000	-	54,94	58.589.200.000	-
IDICO-LINCO	51,00	55.409.106.453	-	51,00	55.409.106.453	-
IDICO-CONAC	51,00	32.039.472.494	-	51,00	32.039.472.494	-
IDICO-MCI (ii)	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)	81,94	18.356.046.908	(18.356.046.908)
IDICO-INCO 10	97,78	17.648.011.208	(8.294.804.078)	97,78	17.648.011.208	(5.907.525.238)
IDICO-TCC (iii)	98,40	51.577.210.000	(30.353.996.019)	95,19	11.577.210.000	(11.577.210.000)
IDICO-INCON	70,40	7.194.400.000	-	70,40	7.194.400.000	-
IDICO-IHC (iv)	79,98	39.990.000.000	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		3.212.950.059.870	(96.965.567.005)		2.530.499.339.870	(35.840.782.146)

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

- (i) Ngày 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.

- (ii) 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.

- (iii) 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.

- (iv) 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.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%) Giá gốc VND		
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	20,13	18.218.017.481	(7.038.418.381)	20,13	18.218.017.481	(7.370.485.681)
TỔNG CỘNG		168.930.017.481	(157.750.418.381)		168.930.017.481	(158.082.485.681)

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm			
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%) Giá gốc 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 Vĩnh	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 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)
TỔNG CỘNG		112.409.084.484	(6.870.108.762)		112.409.084.484	(6.183.450.707)



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Ngắn hạn	11.569.289.046	25.035.081.540
Chi phí hoa hồng	9.723.098.498	16.212.464.711
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.713.230.546	2.595.175.742
Chi phí duy tu, sửa chữa	132.960.002	1.333.166.494
Chi phí trả trước tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	-	4.894.274.593
Dài hạn	31.784.863.757	50.133.478.632
Chi phí sửa chữa lớn		
Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	24.234.226.542	48.343.984.668
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.183.277.105	1.789.493.964
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	2.437.893.673	-
Chi phí hoa hồng	1.929.466.437	-
TỔNG CỘNG	43.354.152.803	75.168.560.172

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các bên khác	57.866.982.200	58.275.978.647
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	14.343.530.515	9.588.160.514
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech Việt Nam	12.502.490.338	2.387.083.952
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Công nghệ Môi trường Dương Nhật	3.198.100.178	12.858.462.026
Các khách hàng khác	27.822.861.169	33.442.272.155
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	77.039.180.349	53.086.705.794
TỔNG CỘNG	134.906.162.549	111.362.684.441

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.555.291.104	40.359.168.998	(40.290.461.982)	7.623.998.120
Khác	-	3.008.068.141	-	3.008.068.141
TỔNG CỘNG	7.555.291.104	43.367.237.139	(40.290.461.982)	10.632.066.261
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	309.967.733.508	352.243.101.303	(328.136.522.721)	334.074.312.090
Thuế giá trị gia tăng	22.596.719.017	354.011.206.667	(372.507.385.311)	4.100.540.373
Thuế tài nguyên	3.854.510.888	23.888.267.337	(23.152.853.960)	4.589.924.265
Thuế thu nhập cá nhân	1.813.386.113	30.398.610.437	(30.767.193.761)	1.444.802.789
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	159.516.181	137.142.402.782	(137.142.402.782)	159.516.181
Khác	4.190.644.835	13.133.718.852	(12.955.644.564)	4.368.719.123
TỔNG CỘNG	342.582.510.542	910.817.307.378	(904.662.003.099)	348.737.814.821

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm	VND Số đầu năm
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	734.941.902.066	612.989.391.634
Chi phí lãi vay phải trả	24.282.683.962	28.542.168.355
Chi phí dự án	13.552.914.337	13.552.914.337
Khác	1.216.760.448	1.677.461.464
TỔNG CỘNG	773.994.260.813	656.761.935.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	1.094.099.654.309	609.924.174.192
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2	926.813.971.092	336.873.549.422
- Khu Công nghiệp Hữu 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 Mỹ Xuân A	1.120.122.065	267.245.336
Dài hạn	3.072.605.008.192	3.032.463.814.959
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các khu công nghiệp:		
- Khu Công nghiệp Phú Mỹ 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 Hữu Thạnh	311.427.609.236	204.877.438.530
- Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A	106.648.213	402.697.588
TỔNG CỘNG	4.166.704.662.501	3.642.387.989.151

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn	136.123.190.244	267.145.452.823
Nhận đặt cọc ngắn hạn (i)	87.562.697.334	215.908.005.274
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng (ii)	45.103.258.837	45.103.258.837
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	553.789.457	492.889.000
Chi phí lãi vay phải trả	-	3.932.876.712
Khác	2.903.444.616	1.708.423.000
Dài hạn	1.800.000.000	-
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.800.000.000	-
TỔNG CỘNG	137.923.190.244	267.145.452.823
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	3.932.876.712
Các bên khác	137.923.190.244	263.212.576.111

(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 Nhì.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	1.134.377.968.288	374.500.000.000	(668.877.968.288)	517.399.664.536	1.357.399.664.536
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.1)	299.377.968.288	374.500.000.000	(373.877.968.288)	-	300.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 22.2 và số 32)	580.000.000.000	-	(40.000.000.000)	-	540.000.000.000
Trái phiếu phát hành dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.3)	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 22.4)	255.000.000.000	-	(255.000.000.000)	117.399.664.536	117.399.664.536
Dài hạn	1.879.475.595.825	279.681.604.670	(550.832.016.414)	(517.399.664.536)	1.090.925.519.545
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.3)	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.4)	1.479.475.595.825	279.681.604.670	(550.832.016.414)	(117.399.664.536)	1.090.925.519.545
TỔNG CỘNG	3.013.853.564.113	654.181.604.670	(1.219.709.984.702)	-	2.448.325.184.081

22.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Thời hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn					
Khoản vay 1	300.000.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2025	4,5	Thanh toán tiền góp vốn	Hợp đồng tiền gửi

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.2 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Bên liên quan	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo
IDICO-ITC	540.000.000.000	Ngày 7 tháng 3 năm 2025	4,75	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp

22.3 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	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo
IDCH2225002	400.000.000.000	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	8	Đầu tư bổ sung Dự án Đak Mi 3	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi Tổng công ty 10.404.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi Tổng công ty 8.721.000 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi Tổng công ty

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

22. VAY (tiếp theo)

22.4 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 11, 12, 14)
---------------	-----------------	--------------	------------------	--------------	--

Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành

Khoản vay 1	432.603.382.431	Ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	6,7	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Hựu Thạnh	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	Ngày 25 tháng 10 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	6,7		

Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Quảng Nam

Khoản vay 1	380.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 1 năm 2025 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	7,0	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3
-------------	-----------------	---	-----	---	--

Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Sài Gòn

Khoản vay 1	147.366.641.756	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 1 tháng 1 năm 2029	5,0	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Ngăn	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 Ngăn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
-------------	-----------------	---	-----	---	--

TỔNG CỘNG 1.208.325.184.081

Trong đó:	
Vay dài hạn	
đến hạn trả	117.399.664.536
Vay dài hạn	1.090.925.519.545

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Số đầu năm	19.379.911.845	7.281.539.685	
Trích quỹ trong năm	10.077.646.864	18.978.000.000	
Sử dụng trong năm	(6.595.025.735)	(6.879.627.840)	
Số cuối năm	22.862.532.974	19.379.911.845	

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24 VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Năm trước					
Số đầu năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	-	1.190.843.239.008	4.532.564.575.655
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.330.077.362.864	1.330.077.362.864
Chia cổ tức năm 2022 bằng tiền	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2023	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Bằng tiền	-	-	-	(511.865.381.008)	-
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	511.865.381.008	(511.865.381.008)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.978.000.000)	(16.978.000.000)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	670.077.504.864	4.523.664.222.519
Năm nay					
Số đầu năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	670.077.504.864	4.523.664.222.519
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	1.659.041.585.731	1.659.041.585.731
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền (i)	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Bằng tiền (ii)	-	-	-	(8.077.646.864)	(8.077.646.864)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Số cuối năm	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.1 *Tình hình tăng (giảm) 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.

24.2 *Chi tiết vốn cổ phần*

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

24.3 *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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số lượng cổ phiếu 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
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu đang lưu hành	329.999.929	329.999.929
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Doanh thu thuần:	3.100.626.341.829	2.514.951.280.621
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận một lần (*)	2.497.478.252.304	1.938.959.848.583
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận phân bổ	224.131.368.594	190.928.864.041
Doanh thu kinh doanh điện	269.705.349.549	301.242.974.036
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	108.761.297.382	83.546.792.688
Doanh thu dịch vụ khác	550.074.000	272.801.273
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	3.084.951.042.816	2.505.303.878.062
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	15.675.299.013	9.647.402.559

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU (tiếp theo)

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

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

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

	Năm nay		Năm trước	
	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	2.497.478.252.304	53.878.048.783	1.938.959.848.583	45.508.196.480
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	990.126.881.492	18.137.378.810	941.324.464.332	21.941.743.621
Lợi nhuận gộp	1.507.351.370.812	35.740.669.973	997.635.384.251	23.566.452.859

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Cổ tức nhận được	297.154.477.646	291.008.252.241
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	63.302.976.580	140.027.119.563
Lãi chênh lệch tỷ giá	143.931	157.178.703
Khác	11.001.446	-
TỔNG CỘNG	360.468.599.603	431.192.550.507

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	88.434.909.377	106.477.082.748
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	61.479.375.614	10.142.394.570
Lỗ chênh lệch tỷ giá	78.256	-
Khác	159.112.110	252.504.000
TỔNG CỘNG	150.073.475.357	116.871.981.318

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	VND Năm trước (Trình bày lại – Thuyết minh số 34)
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng khu công nghiệp	1.014.578.338.077	905.264.845.323
Giá vốn kinh doanh điện	147.466.162.422	140.827.748.276
Giá vốn dịch vụ Khu công nghiệp	63.233.641.015	50.005.879.778
Khác	166.439.534	-
TỔNG CỘNG	1.225.444.581.048	1.096.098.473.377

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí bán hàng	36.962.822.023	31.364.730.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.920.235.339	24.408.006.161
Chi phí nhân viên quản lý	6.431.719.436	5.148.910.661
Khác	3.610.867.248	1.807.813.749
Chi phí quản lý doanh nghiệp	75.685.144.481	84.263.480.579
Chi phí nhân viên quản lý	46.919.570.930	37.959.028.244
Chi phí dịch vụ mua ngoài	14.633.787.614	11.645.673.195
(Hoàn nhập) chi phí dự phòng	(2.984.108.366)	22.975.630.725
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.992.672.291	2.887.356.856
Khác	14.123.222.012	8.795.791.559
TỔNG CỘNG	112.647.966.504	115.628.211.150

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

	Năm nay	VND Năm trước
Chi phí khấu hao và hao mòn	954.380.973.475	430.552.436.049
Chi phí dịch vụ mua ngoài	94.840.339.555	78.746.587.731
Chi phí nhân công	67.787.629.342	49.313.351.955
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	656.013.996	1.026.214.042
Chi phí khác bằng tiền	91.905.164.909	94.837.808.039
TỔNG CỘNG	1.209.570.121.277	654.476.397.816

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

30. LỢI NHUẬN (LỖ) KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	19.749.707.988	3.480.282.625
Thu nhập từ phạt hợp đồng	19.646.414.286	3.464.720.862
Khác	103.293.702	15.561.763
Chi phí khác	(1.039.004.547)	(49.678.899.080)
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	-	(49.317.821.639)
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	(351.818.182)
Khác	(1.039.004.547)	(9.259.259)
TỔNG CỘNG	18.710.703.441	(46.198.616.455)

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

31.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	352.243.101.303	329.632.907.162
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(19.645.065.070)	(88.363.721.198)
TỔNG CỘNG	332.598.036.233	241.269.185.964

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.991.639.621.964	1.571.346.548.828
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	398.327.924.393	314.269.309.766
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	1.910.244.860	292.917.654
Thu nhập cổ tức	(59.430.895.529)	(58.201.650.448)
Lỗ thuế năm trước chuyển sang	-	(7.132.410.151)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(8.209.237.491)	(7.958.980.857)
Chi phí thuế TNDN	332.598.036.233	241.269.185.964

31.2 Thuế TNDN hiện hành

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

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí trích trước	108.008.786.268	88.363.721.198	19.645.065.070	88.363.721.198
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	108.008.786.268	88.363.721.198		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại thuần			19.645.065.070	88.363.721.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
IDICO-INC	Góp vốn	562.500.000.000	-
IDICO-LINCO	Cho vay	275.000.000.000	80.000.000.000
	Mua dịch vụ xây lắp	39.091.956.549	72.767.508.930
	Lãi cho vay	22.414.093.149	5.612.116.713
	Hợp tác kinh doanh	-	160.650.000.000
IDICO-QUEVO	Cổ tức được chia	145.032.360.000	131.847.600.000
	Doanh thu dịch vụ	250.074.000	250.074.000
IDICO-ISC	Mua dịch vụ KCN	48.536.200.764	38.094.233.498
	Cổ tức được chia	20.052.562.618	12.268.437.268
	Doanh thu dịch vụ	14.958.287.327	9.397.328.559
IDICO-CONAC	Cổ tức được chia	52.020.000.000	66.708.000.000
	Mua dịch vụ lưu trú	23.603.703	-
IDICO-SHP	Cổ tức được chia	46.598.000.000	27.958.800.000
IDICO-MCI	Góp vốn	39.960.720.000	-
	Lãi cho vay	2.395.731.102	2.809.126.508
	Cho vay	-	1.187.500.000
IDICO-TCC	Góp vốn	40.000.000.000	-
	Mua dịch vụ xây lắp	960.000.000	960.000.000
	Lãi cho vay	425.669.319	518.908.273
IDICO-IHC	Góp vốn	39.990.000.000	-
IDICO-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	19.095.047.636	15.922.565.709
	Cổ tức được chia	8.324.378.228	37.853.837.473
	Lãi vay	-	7.294.520.548
IDICO-ITC	Lãi vay	25.609.315.067	3.932.876.712
	Đi vay	-	580.000.000.000
IDICO-IDI	Cổ tức được chia	22.953.264.000	11.476.632.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	2.830.117.500
IDICO-INCON	Mua dịch vụ xây lắp	4.257.819.479	6.380.759.758
	Cổ tức được chia	1.126.400.000	2.112.000.000
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	2.358.278.343	25.254.077.578

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>VND</i>
			<i>Số đầu năm</i>
UDICO	Doanh thu dịch vụ	466.937.686	-
	Mua dịch vụ	380.194.838	5.479.793.368
IDICO-IVC	Góp vốn	-	549.945.000.000
LAMA IDICO	Cổ tức được chia	885.512.800	553.445.500

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu 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			
IDICO-INCO 10	Dịch vụ khác	52.389.362	150.802.653
IDICO-QUE VO	Dịch vụ khác	-	183.387.600
TỔNG CỘNG		52.389.362	334.190.253
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	7.352.098.564	11.485.947.877
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	2.544.818.119	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	305.855.614	466.905.773
IDICO-MCI	Dịch vụ khác	138.089.282	138.089.282
IDICO-TCC	Dịch vụ khác	-	308.245.073
TỔNG CỘNG		11.284.234.079	13.342.560.505
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
IDICO-LINCO (i)	Vay	125.000.000.000	100.650.000.000
IDICO-MCI	Vay	-	29.787.500.000
TỔNG CỘNG		125.000.000.000	130.437.500.000

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7%/năm, đáo hạn đến ngày 28 tháng 6 năm 2025.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối năm	Số đầu năm	VND
Phải thu khác ngắn hạn				
IDICO-CONAC	Cổ tức	20.808.000.000		-
IDICO-INCO 10	Lãi cho vay	5.971.061.313	5.971.061.313	
IDICO-INCON	Cổ tức	4.165.400.000	3.504.000.000	
IDICO-LINCO	Lãi cho vay	1.232.191.780	22.066.349.855	
LAMA IDICO	Cổ tức	885.512.800		-
IDICO-MCI	Lãi cho vay	783.489.465	8.600.258.363	
IDICO-TCC	Lãi cho vay	-	10.009.728.515	
TỔNG CỘNG		<u>33.845.655.358</u>	<u>50.151.398.046</u>	
Phải thu dài hạn khác				
IDICO-LINCO	Hợp tác đầu tư	<u>290.140.000.000</u>	<u>290.140.000.000</u>	
Phải trả người bán ngắn hạn				
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	26.402.656.356	24.341.595.140	
IDICO-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	23.200.748.028	6.100.251.085	
IDICO-ISC	Dịch vụ KCN	17.758.742.321	12.234.676.600	
IDICO- INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	7.086.866.500	7.691.937.605	
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	2.043.553.538	2.423.800.603	
IDICO-UDICO	Cung cấp điện	<u>546.613.606</u>	<u>294.444.761</u>	
TỔNG CỘNG		<u>77.039.180.349</u>	<u>53.086.705.794</u>	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn				
IDICO-ISC	Mua dịch vụ	<u>18.260.023.988</u>	<u>31.606.054.130</u>	
Phải trả đi vay ngắn hạn				
IDICO-ITC	Vay ngắn hạn	<u>540.000.000.000</u>	<u>580.000.000.000</u>	
Phải trả khác ngắn hạn				
IDICO-ITC	Lãi vay	-	3.932.876.712	
Chi phí phải trả ngắn hạn				
IDICO-ITC	Lãi vay	3.794.794.521		-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

Cá nhân	Chức vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	2.355.833.333	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	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

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Đến 1 năm	12.452.517.000	12.452.517.000
Từ 1 đến 5 năm	9.339.387.750	21.791.904.750
TỔNG CỘNG	21.791.904.750	34.244.421.750

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 Hữu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ 2 mở rộng với tổng giá trị 684 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

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 riêng 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 237.634.348.444 VND, 55.411.849.793 VND và 182.222.498.651 VND.

(3) Giao dịch bán tài sản với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO ("ISC")

Trong năm 2022, Tổng Công ty đã ghi nhận một giao dịch bán tài sản giữa Tổng công ty và ISC. Dựa trên kết quả rà soát hồ sơ, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty cho rằng giao dịch này không có đầy đủ cơ sở pháp lý và quyết định giao dịch vô hiệu. Tổng Công ty đã điều chỉnh giao dịch bán tài sản thành giao dịch cho thuê tài sản. Theo đó, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã điều chỉnh tăng các khoản mục "Nguyên giá" và "Giá trị hao mòn lũy kế" của bất động sản đầu tư và tăng khoản mục "Người mua trả tiền trước ngắn hạn" tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với các số tiền lần lượt là 149.987.775.436 VND, 118.381.721.306 VND và 31.606.054.130 VND. Đồng thời, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty cũng ghi nhận tăng khoản mục "Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ" và "Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp" cho các doanh thu và chi phí thuê tài sản phát sinh trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 với cùng số tiền là 9.086.650.467 VND.

Tổng ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố được trình bày sau đây:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

34. ĐIỀU CHỈNH DỰ LIỆU TƯƠNG ỨNG (tiếp theo)

Ảnh hưởng của các điều chỉnh hồi tố được trình bày sau đây:

Khoản mục	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Đã được trình bày trước đây)	Điều chỉnh	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
Bảng cân đối kế toán riêng			
Tài sản dài hạn			
Bất động sản đầu tư	5.455.354.147.737	(3.916.837.766.195)	1.538.516.381.542
Nguyên giá	7.189.937.591.551	(3.743.044.195.096)	3.446.893.396.455
Giá trị khấu hao lũy kế	(1.734.583.443.814)	(173.793.571.099)	(1.908.377.014.913)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	588.610.376.802	4.130.666.318.976	4.719.276.695.778
Chi phí trả trước dài hạn	232.355.977.283	(182.222.498.651)	50.133.478.632
Nợ phải trả ngắn hạn			
Người mua trả tiền trước	132.656.000	31.606.054.130	31.738.710.130
Khoản mục			
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng			
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng			
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.505.864.630.154	9.086.650.467	2.514.951.280.621
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.505.864.630.154	9.086.650.467	2.514.951.280.621
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	(1.087.011.822.910)	(9.086.650.467)	(1.096.098.473.377)
Khấu hao và hao mòn	379.255.770.929	51.296.665.122	430.552.436.049
Tăng các khoản phải trả	790.946.710.302	(9.086.650.467)	781.860.059.835
Giảm chi phí trả trước	70.538.220.933	(42.210.014.655)	65.738.064.680
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	(879.771.627.148)	9.086.650.467	(917.181.485.548)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 3 năm 2025

