

TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP
IDICO CORPORATION - JSC

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

Số/No: **82** /TCT-BTC

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

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

TP. HCM, ngày 24 tháng 01 năm 2025
HCM City, January 24th, 2025

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, 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 Quý 4 năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.3, 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 financial statements for Quarter 4,2024 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 Quý 4 năm 2024/ *Financial statements for Quarter 4,2024:*

- 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 24/01/2025 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on January 24th, 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
 VICE GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN VIỆT TUẤN





TÔNG CÔNG TY IDICO

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
QUÝ 04 NĂM 2024

TÔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Địa chỉ : 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,
Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 028 38 438883 Fax : 028 39 312705

Email : headoffice@idico.com.vn

Mã số thuế : 0302177966

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán riêng	3 - 5
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	6
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	7 - 8
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	9 - 47

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 kỳ 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 kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc	Miễn nhiệm từ ngày 11/01/2025
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 kỳ 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa biên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Tổng công ty trong kỳ. 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 độ 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 kỳ kế toán 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 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. Củng 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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 24 tháng 01 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 24 tháng 01 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
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 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
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 cho thuê	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 thuế 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
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 kỳ này		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
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 24 tháng 01 năm 2025

Tổng công ty IDICO - CTCP

B02a-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 4 Năm 2024	Quý 4 Năm 2023	Năm 2024	Năm 2023 (trình bày lại)
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	515.066.977.342	962.154.080.421	3.100.626.341.829	2.514.951.280.621
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	27	(202.491.297.008)	(429.535.989.415)	(1.225.444.581.048)	(1.096.098.473.377)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		312.575.680.334	532.618.091.006	1.875.181.760.781	1.418.852.807.244
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	25.2	146.993.938.640	102.722.207.435	360.468.599.603	431.192.550.507
22	5. Chi phí tài chính	26	(82.001.521.198)	(12.810.101.630)	(150.073.475.357)	(116.871.981.318)
23	Trong đó: chi phí lãi vay		(21.712.529.273)	(24.107.515.029)	(88.434.909.377)	(106.477.082.748)
25	6. Chi phí bán hàng	28	(7.133.748.156)	(11.783.676.415)	(36.962.822.023)	(31.364.730.571)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(26.295.582.410)	(20.863.797.108)	(75.685.144.481)	(84.263.480.579)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		344.138.767.210	589.882.723.288	1.972.928.918.523	1.617.545.165.283
31	9. Thu nhập khác	30	6.098.569.168	1.686.709.007	19.749.707.988	3.480.282.625
32	10. Chi phí khác		(899.627.900)	(4.248.468.029)	(1.039.004.547)	(49.678.899.080)
40	11. Lợi nhuận khác		5.198.941.268	(2.561.759.022)	18.710.703.441	(46.198.616.455)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		349.337.708.478	587.320.964.266	1.991.639.621.964	1.571.346.548.828
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	31.1	(34.973.447.575)	(183.392.077.107)	(352.243.101.303)	(329.632.907.162)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	31.3	(134.332.433)	88.363.721.198	19.645.065.070	88.363.721.198
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		314.229.928.470	492.292.608.357	1.659.041.585.731	1.330.077.362.864

Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Ngày 24 tháng 01 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
cho kỳ kế toán năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	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		(65.675)	(157.178.703)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(360.457.454.226)	(430.683.553.622)
06	Chi phí lãi vay	26	88.434.909.377	106.477.082.748
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.732.493.252.163	1.710.653.360.595
09	Giảm các khoản phải thu		325.735.386.256	233.573.709.674
10	Tăng hàng tồn kho		56.830.050	2.605.077.208
11	Tăng các khoản phải trả		203.279.875.949	781.860.059.835
12	(Tăng) 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		(6.595.025.735)	(6.879.627.840)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.869.002.684.879	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		(365.250.190.396)	(917.181.485.548)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-	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		(1.043.593.948.670)	(1.021.399.988.361)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG (tiếp theo)
cho kỳ kế toán năm 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, lợi nhuận 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 kỳ		(60.058.459.366)	56.661.417.887
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ		613.736.970.845	556.918.374.255
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		65.675	157.178.703
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	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 24 tháng 01 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 kỳ 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:

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO – ITC")	Tỉnh Tiền Giang	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO – IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(3) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Tỉnh Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(4) 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%
(5) 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%
(6) 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%
(7) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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)

Tên công ty con	Trụ sở	Ngành nghề kinh doanh	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ sở hữu
(8) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(9) 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%
(10) 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%
(11) 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%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Tỉnh Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	91,521%	81,94%
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Tỉnh Cần Thơ	Xây lắp	97,78%	97,78%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Thái Bình	Xây lắp	98,4%	95,19%
(15) 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%
(16) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO - IHC")	Tỉnh Hà Nam	Kinh doanh BĐS	79,98%	79,98%
(17) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%

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 kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đề ngày 24 tháng 01 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

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

- Nguyên vật liệu, hàng hóa và công cụ, dụng cụ - Giá mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
- Thành phẩm và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm, hàng hóa áp dụng phương pháp 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 thuộc quyền sở hữu của Tổng công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ 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. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào sử dụng như dự kiến.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được trích hao mòn dựa trên thời hạn của quyền sử dụng đất đó. Quyền sử dụng đất lâu dài (không có thời hạn sử dụng) thì không được trích hao mòn.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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	10 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	8 - 10 năm
Phương tiện vận tải	8 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
TSCĐ khác	2 - 5 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư thể hiện quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đã hoàn thành và sẵn sàng cho thuê hoặc đã được cho thuê tại ngày báo cáo.

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. 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

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 3.16, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

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

3.9 Chi phí xây dựng dở dang

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

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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 vào công ty liên kết (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ 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.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 kỳ.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

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, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.15 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.16 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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

3.16 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.

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.

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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 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 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 kỳ kế toán 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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

3.18 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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	<u>553.678.577.154</u>	<u>613.736.970.845</u>

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối kỳ 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.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, có một số hợp đồng tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngân hàng (xem Thuyết minh số 22.3) và một số hợp đồng tiền gửi dùng làm tài sản đảm bảo để cấp bảo lãnh.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu từ các bên khác	360.949.041.366	466.464.448.756
<i>Công ty Mua bán điện</i>	170.904.991.795	186.515.110.261
<i>Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh</i>	25.793.934.199	31.793.934.199
<i>Công ty TNHH Nước giải khát Suntory</i>		
<i>Pepsico Việt Nam</i>	-	69.139.954.462
<i>Các khách hàng khác</i>	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	<u>361.001.430.728</u>	<u>466.798.639.009</u>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(53.920.974.300)	(48.100.990.671)
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>307.080.456.428</u>	<u>418.697.648.338</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 của khách hàng khó đòi:

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	48.100.990.671	33.330.241.483
Dự phòng trích lập trong kỳ	11.819.983.629	14.770.749.188
Hoàn nhập trong kỳ	(6.000.000.000)	-
Số cuối kỳ	53.920.974.300	48.100.990.671

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Trả trước cho các bên khác	17.548.311.612	14.678.290.452
<i>Công ty Cổ phần Môi trường</i>		
<i>Soltech Việt Nam</i>	170.800.524	11.328.679.850
<i>Công ty Cổ phần Ô tô Chuyên dụng</i>		
<i>Hiệp Hòa</i>	2.322.000.000	-
<i>Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình</i>	10.244.582.857	-
<i>Các bên khác</i>	4.810.928.231	3.349.610.602
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.284.234.079	13.342.560.505
TỔNG CỘNG	28.832.545.691	28.020.850.957

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

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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 Hữu 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 (Thuyết minh số 32)	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	<u>(6.295.213.444)</u>	<u>(15.099.305.439)</u>
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>670.831.587.146</u>	<u>900.812.750.517</u>

(*) Số cuối kỳ 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.

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

9. NỢ XẤU

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	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)
Công ty TNHH Gạch men Nhà ý	7.741.943.844	(3.007.388.322)	-	-
Công ty TNHH Top Tile	8.606.216.912	(2.817.367.213)	-	-
Các khách hàng khác	13.999.891.188	(7.564.060.644)	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	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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

Tổng công ty IDICO – CTCP

B09a-DN

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	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 kỳ	-	-	-	30.900.000	349.165.792	380.065.792
Thanh lý trong kỳ	-	(218.230.740)	-	(205.963.600)	(106.200.000)	(530.394.340)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	-	117.819.850.784	15.263.834.750	946.593.798	-	134.030.279.332
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	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 kỳ	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 kỳ	-	(218.230.740)	-	(205.963.600)	(106.200.000)	(530.394.340)
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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:						
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	994.366.928.200	197.313.180.458	7.589.495.525	507.327.113	-	1.199.776.931.296
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	952.726.782.016	172.777.022.296	5.986.450.301	382.847.334	286.155.401	1.132.159.257.348

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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND
Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 31 tháng 12 năm 2024 61.542.914.880

Giá trị hao mòn lũy kế:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 8.928.359.762

Hao mòn trong kỳ 1.356.166.572

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 10.284.526.334

Giá trị còn lại:

Ngày 31 tháng 12 năm 2023 52.614.555.118

Ngày 31 tháng 12 năm 2024 51.258.388.546

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).

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND
Tổng cộng

	Quyền sử dụng đất	Cờ sở hạ tầng	Nhà xưởng cho thuê	
Nguyên giá:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)	2.282.372.098.353	1.164.521.298.102	-	3.446.893.396.455
Tăng trong kỳ	<u>638.175.073.958</u>	<u>216.665.842.307</u>	<u>109.104.112.884</u>	<u>963.945.029.149</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>2.920.547.172.311</u>	<u>1.381.187.140.409</u>	<u>109.104.112.884</u>	<u>4.410.838.425.604</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)	1.115.048.184.839	793.328.830.074	-	1.908.377.014.913
Hao mòn trong kỳ	<u>685.243.453.721</u>	<u>199.095.078.798</u>	<u>1.006.773.158</u>	<u>885.345.305.677</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.800.291.638.560</u>	<u>992.423.908.872</u>	<u>1.006.773.158</u>	<u>2.793.722.320.590</u>
Giá trị còn lại:				
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>1.167.323.913.514</u>	<u>371.192.468.028</u>	<u>-</u>	<u>1.538.516.381.542</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.120.255.533.751</u>	<u>388.763.231.537</u>	<u>108.097.339.726</u>	<u>1.617.116.105.014</u>

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*.

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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
		(Trình bày lại)
Khu Công nghiệp Cầu Nghìn	457.081.187.241	354.970.133.762
Nhà xưởng – KCN Hựu Thạnh	4.756.256.418	77.739.648.481
Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2	269.795.251.721	347.834.841.330
Khu Công nghiệp Hựu Thạnh	3.060.948.354.587	3.290.871.622.554
Nhà máy xử lý nước thải KCN Nhơn Trạch 5	53.183.473.588	49.182.097.202
Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	544.926.932.932	569.961.371.319
Nhà máy xử lý nước thải KCN Mỹ Xuân A	25.985.340.109	21.744.586.565
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>

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 Hựu Thạnh được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 22.4)

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

15. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023			VND
	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)	
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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
IDICO - ITC	65,00	585.000.000.000	-	65,00	585.000.000.000	-
IDICO - INC (**)	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 - IHC (*)	79,98	39.990.000.000	-	-	-	-
IDICO - CONAC	51,00	32.039.472.494	-	51,00	32.039.472.494	-
IDICO - MCI (***)	91,521	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 (****)	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	-
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

B09a-DN

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

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

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

(*) Ngày 15 tháng 5 năm 2024, theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 09/NQ-TCT ngày 8 tháng 5 năm 2024, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC") với số vốn điều lệ là 50.000.000.000 VND. 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 vào ngày 15 tháng 5 năm 2024. Vào ngày 13 tháng 8 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-IHC với giá trị 39.990.000.000 VND tương ứng 79,98% tỷ lệ sở hữu.

(**) Ngày 16 tháng 12 năm 2024, theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 39/NQ-TCT ngày 12 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC") với số vốn điều lệ là 750.000.000.000 VND. 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 vào ngày 16 tháng 12 năm 2024. Vào ngày 19 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất góp vốn bằng tiền vào IDICO-INC với giá trị 562.500.000.000 VND tương ứng 75,00% tỷ lệ sở hữu.

(***) Vào ngày 23 tháng 12 năm 2024, Tổng Công ty đã hoàn tất việc góp vốn thêm bằng tiền với giá trị 39.960.720.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI") làm tăng phần sở hữu của Tổng công ty từ 81,94% lên 91,52% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được thông qua theo Nghị quyết số 52/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Tổng công ty theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHČĐ ngày 15 tháng 11 năm 2024 của IDICO-MCI.

(****) Ngày 20 tháng 12 năm 2024, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền với giá trị 40.000.000.000 VND vào Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC"), làm tăng phần sở hữu của Công ty từ 95,19% lên 98,40% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này đã được thông qua theo Nghị quyết số 51A/NQ-TCT ngày 18 tháng 12 năm 2024 của Hội đồng quản trị Tổng công ty theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 thông qua tại Nghị quyết số 02/NQ-ĐHČĐ ngày 15 tháng 11 năm 2024 của IDICO-TCC.

15.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn năm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng 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)

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN

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

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

15.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	7,5	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 Vinh	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)	7,17	10.217.858.042	(3.380.262.707)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển						
Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần 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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
	(Trình bày lại)	
Ngắn hạn	11.569.289.046	25.035.081.540
Chi phí hoa hồng	9.723.098.498	16.212.464.711
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	132.960.002	1.333.166.494
Chi phí trả trước tiền thuê đất Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	-	4.894.274.593
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.713.230.546	2.595.175.742
Dài hạn	31.784.863.757	50.133.478.632
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	24.234.226.542	48.343.984.668
Chi phí hoa hồng	1.929.466.437	-
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.183.277.105	1.789.493.964
Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	2.437.893.673	-
TỔNG CỘNG	<u>43.354.152.803</u>	<u>75.168.560.172</u>

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	<u>134.906.162.549</u>	<u>111.362.684.441</u>

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

18. THUẾ

			VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng (nộp thừa)	-	3.008.068.141	-	3.008.068.141
Thuế giá trị gia tăng	<u>7.555.291.104</u>	<u>40.359.168.998</u>	<u>(40.290.461.982)</u>	<u>7.623.998.120</u>
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 nhà đất, tiền thuê đất	159.516.181	137.142.402.782	(137.142.402.782)	159.516.181
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	30.411.929.956	(30.780.513.280)	1.444.802.789
Khác	<u>4.190.644.835</u>	<u>13.133.718.852</u>	<u>(12.955.644.564)</u>	<u>4.368.719.123</u>
TỔNG CỘNG	<u>342.582.510.542</u>	<u>910.830.626.897</u>	<u>(904.675.322.618)</u>	<u>348.737.814.821</u>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	<u>1.216.760.448</u>	<u>1.677.461.464</u>
TỔNG CỘNG	<u>773.994.260.813</u>	<u>656.761.935.790</u>
<i>Trong đó:</i>		
Chi phí lãi vay phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.794.794.521	-

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

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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	<u>4.166.704.662.501</u>	<u>3.642.387.989.151</u>

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	136.123.190.244	267.145.452.823
Nhận ký quỹ, ký cược 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	<u>137.923.190.244</u>	<u>267.145.452.823</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	-	3.932.876.712
<i>Các bên khác</i>	137.923.190.244	263.212.576.111

- (i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thực hiện hợp đồng dịch vụ thuê lại đất tại các Khu Công nghiệp.
- (ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa Tổng công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4 ha thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN

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

22. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	1.134.377.968.288	1.162.393.139.366	1.219.709.984.702	280.338.541.584	1.357.399.664.536
Vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 22.3)	299.377.968.288	374.500.000.000	373.877.968.288	-	300.000.000.000
Vay các bên liên quan (Thuyết minh số 22.1 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 22.2)	-	-	-	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	787.893.139.366	805.832.016.414	(119.661.458.416)	117.399.664.536
Dài hạn	1.879.475.595.825	279.681.604.670	787.893.139.366	(280.338.541.584)	1.090.925.519.545
Trái phiếu phát hành (Thuyết minh số 22.2)	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	787.893.139.366	119.661.458.416	1.090.925.519.545
TỔNG CỘNG	3.013.853.564.113	1.442.074.744.036	2.007.603.124.068	-	2.448.325.184.081

22.1 Vay ngắn hạn từ các bên liên quan

Tổng công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động của Tổng công ty. Chi tiết như sau:

Bên liên quan	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	<u>540.000.000.000</u>	Ngày 7 tháng 3 năm 2025	4,75

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

22. VAY (tiếp theo)

22.2 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Thời hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Mục đích phát hành	Hình thức đảm bảo
IDCH2225002	<u>400.000.000.000</u>	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

22.3 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Tên ngân hàng	Ngày 31 tháng 12 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 05)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	300.000.000.000	Ngày 16 tháng 6 năm 2025	4,5	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 kỳ kế toán năm 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	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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	84.500.000.000 VND	Ngày 25 tháng 10 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	6,7	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Hữu 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 Hữu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	432.603.382.431 VND	Ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	6,7		
Khoản vay 3	163.608.908.779 VND	Ngày 28 tháng 3 năm 2033	6,7		
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam					
Khoản vay 1	380.246.251.115 VND	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 Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	147.366.641.756 VND	Từ ngày 26 tháng 3 năm 2025 đến ngày 01 tháng 01 năm 2029	5,0	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn	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 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
TỔNG CỘNG	<u>1.208.325.184.081</u>				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	117.399.664.536 VND				
Vay dài hạn	1.090.925.519.545 VND				

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN

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

23. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
Số đầu kỳ	19.379.911.845	7.281.539.685
Trích quỹ trong kỳ	10.077.646.864	18.978.000.000
Sử dụng trong kỳ	(6.595.025.735)	(6.879.627.840)
Số cuối kỳ	22.862.532.974	19.379.911.845

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.299.999.290.000	41.722.046.647	-	1.190.843.239.008	4.532.564.575.655
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	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 bằng tiền	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	511.865.381.008	(511.865.381.008)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(16.978.000.000)	(16.978.000.000)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	670.077.504.864	4.523.664.222.519
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	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 kỳ	-	-	-	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 bằng tiền (ii)	-	-	-	(659.999.858.000)	(659.999.858.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(8.077.646.864)	(8.077.646.864)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386

- (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.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN

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

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	VND	Cổ phiếu	%	VND	Cổ phiếu	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	742.500.000.000	74.250.000	22,50	742.500.000.000	74.250.000	22,50
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	393.613.000.000	39.361.300	11,93	393.613.000.000	39.361.300	11,93
Các cổ đông khác	2.163.886.290.000	216.388.629	65,57	2.163.886.290.000	216.388.629	65,57
TỔNG CỘNG	3.299.999.290.000	329.999.929	100	3.299.999.290.000	329.999.929	100

Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Tổng công ty đã được góp đủ vốn đăng ký.

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

	VND	
	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	<u>3.299.999.290.000</u>	<u>3.299.999.290.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	1.319.999.716.000	1.319.999.716.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Doanh thu thuần:	3.100.626.341.829	2.514.951.280.621
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận một lần (*)</i>	2.497.478.252.304	1.938.959.848.583
<i>Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, ghi nhận phân bổ</i>	224.131.368.594	190.928.864.041
<i>Doanh thu kinh doanh điện</i>	269.705.349.549	301.242.974.036
<i>Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp</i>	108.761.297.382	83.546.792.688
<i>Doanh thu dịch vụ khác</i>	550.074.000	272.801.273
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	3.084.951.042.816	2.514.840.337.797
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	15.675.299.013	250.074.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 3.16*.

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

VND

	Năm nay		Năm trước	
	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>	<i>Doanh thu được ghi nhận một lần</i>	<i>Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê</i>
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	<u>1.507.351.370.812</u>	<u>35.740.669.973</u>	<u>997.635.384.251</u>	<u>23.566.452.859</u>

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	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
Chiết khấu thanh toán	11.001.446	
TỔNG CỘNG	<u>360.468.599.603</u>	<u>431.192.550.507</u>
<i>Doanh thu tài chính đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	322.227.971.216	299.718.903.735

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	88.434.909.377	106.477.082.748
Dự phòng 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	<u>150.073.475.357</u>	<u>116.871.981.318</u>
<i>Chi phí lãi vay đối với các bên liên quan (Thuyết minh số 32)</i>	25.609.315.067	11.227.397.260

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

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
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
Giá vốn dịch vụ khác	166.439.534	-
TỔNG CỘNG	<u>1.225.444.581.048</u>	<u>1.096.098.473.377</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	36.962.822.023	31.364.730.571
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.991.169.410	24.444.939.248
Chi phí nhân viên quản lý	6.431.719.436	5.148.910.661
Khác	3.539.933.177	1.770.880.662
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
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	<u>112.647.966.504</u>	<u>115.628.211.150</u>

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

	VND	
	Năm nay	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	<u>1.209.570.121.277</u>	<u>654.476.397.816</u>

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

30. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi từ phạt hợp đồng	19.646.414.286	2.453.410.910
Khác	103.293.702	1.026.871.715
TỔNG CỘNG	19.749.707.988	3.480.282.625

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 giữa niên độ 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

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	21.555.309.931	88.656.638.852
Cổ tức nhận được	(59.430.895.529)	(58.201.650.448)
Chi phí thuế TNDN	360.452.338.794	344.724.298.170
Lỗ thuế năm trước BDS	-	(4.192.253.795)
Lỗ thuế năm trước của Chi nhánh	-	(2.940.156.356)
Ưu đãi thuế suất	(5.472.824.994)	(5.305.987.238)
Thuế được miễn, giảm	(2.736.412.497)	(2.652.993.619)
Chi phí thuế TNDN	352.243.101.303	329.632.907.162

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

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ 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.

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại và các biến động trong kỳ như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí trích trước	540.043.931.343	441.818.605.990	-	-
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

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	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 Ninh Bình ("IDICO-INC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Lắp máy IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	Cùng quản lý chủ chốt
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán, và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này.	Ảnh hưởng đáng kể

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 kỳ như sau:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
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-ISC	Mua dịch vụ xây lắp	48.536.200.764	38.094.233.498
	Lợi nhuận được chia	20.052.562.618	12.268.437.268
	Doanh thu dịch vụ	14.958.287.327	-
	Chi phí khác	893.431.539	-
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-URBIZ	Lợi nhuận được chia	8.324.378.228	37.853.837.473
	Sử dụng dịch vụ xây lắp	19.095.047.636	15.922.565.709
	Lãi vay	-	7.294.520.548
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	2.358.278.343	25.254.077.578
IDICO-SHP	Cổ tức được chia	46.598.000.000	27.958.800.000
IDICO-IDI	Cổ tức được chia	22.953.264.000	11.476.632.000
IDICO-CONAC	Cổ tức được chia	52.020.000.000	66.708.000.000
	Mua dịch vụ lưu trú	23.603.703	-
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
UDICO	Doanh thu dịch vụ	466.937.686	-
	Mua dịch vụ xây lắp	380.194.838	5.479.793.368
IDICO-TCC	Mua dịch vụ xây lắp	960.000.000	960.000.000
	Lãi cho vay	425.669.319	518.908.273
	Góp vốn	40.000.000.000	-
IDICO-MCI	Lãi cho vay	2.395.731.102	2.809.126.508
	Cho vay	-	1.187.500.000
	Góp vốn	39.960.720.000	-
IDICO-ITC	Lãi vay	25.609.315.067	3.932.876.712
IDICO-IHC	Góp vốn	39.990.000.000	-
IDICO-INC	Góp vốn	562.500.000.000	-
Công ty CP Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	11.320.470.000	2.830.117.500
Công ty Cổ phần đầu tư Việt Liên Á – Phú Hưng Gia	Mua dịch vụ	540.000.000	540.000.000

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

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

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản phải thu / phải trả bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Ngày 31 tháng năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
IDICO-QUE VO	Dịch vụ khác	-	183.387.600
IDICO-INCO 10	Dịch vụ khác	52.389.362	150.802.653
TỔNG CỘNG		<u>52.389.362</u>	<u>334.190.253</u>
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	7.352.098.564	11.485.947.877
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-TCC	Dịch vụ khác	-	308.245.073
IDICO-INCO 10	Dịch vụ khác	2.544.818.119	-
IDICO-MCI	Dịch vụ khác	138.089.282	138.089.282
TỔNG CỘNG		<u>11.284.234.079</u>	<u>13.342.560.505</u>
<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>			
IDICO-LINCO (i)	Vay	125.000.000.000	100.650.000.000
IDICO-MCI	Vay	-	29.787.500.000
TỔNG CỘNG		<u>125.000.000.000</u>	<u>130.437.500.000</u>
<i>Phải thu về cho vay dài hạn</i>			
IDICO-TCC	Vay	-	5.540.000.000

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 7% năm, 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 kỳ kế toán năm kết thúc cùng ngày

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

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

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>
<i>Phải thu khác ngắn hạn</i>			
IDICO-LINCO	Lãi cho vay	1.232.191.780	15.136.124.523
IDICO-LINCO	Cổ tức	-	6.930.225.332
IDICO-TCC	Lãi cho vay	-	10.009.728.515
IDICO-MCI	Lãi cho vay	783.489.465	8.600.258.363
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- CONAC	Cổ tức	20.808.000.000	-
IDICO -LMI	Cổ tức	885.512.800	-
TỔNG CỘNG		<u>33.845.655.358</u>	<u>50.151.398.046</u>
<i>Phải thu dài hạn khác</i>			
IDICO-LINCO	Hợp tác đầu tư	<u>290.140.000.000</u>	<u>290.140.000.000</u>
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	26.402.656.356	24.341.595.140
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-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	23.200.748.028	6.100.251.085
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	2.043.553.538	2.423.800.603
UDICO	Cung cấp điện	546.613.606	294.444.761
TỔNG CỘNG		<u>77.039.180.349</u>	<u>53.086.705.794</u>
<i>Phải trả đi vay ngắn hạn</i>			
IDICO-ITC	Vay ngắn hạn	<u>540.000.000.000</u>	<u>580.000.000.000</u>
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>			
IDICO-ITC	Lãi vay	-	<u>3.932.876.712</u>
<i>Chi phí phải trả ngắn hạn</i>			
IDICO-ITC	Lãi vay	<u>3.794.794.521</u>	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và cho kỳ kế toán năm 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 kỳ như sau:

Cá nhân	Chức vụ	Năm nay	VND
			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 (miễn nhiệm từ ngày 11/01/2025)	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 Thị Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 30/9/2024)	1.094.167.000	1.750.000.000
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng (từ ngày 01/10/2024)	418.205.000	-
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, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
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

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

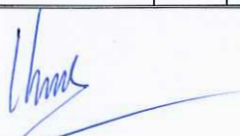
34. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

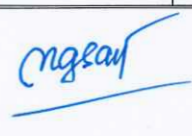
Không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

35. THÔNG TIN SO SÁNH

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty đã trình bày lại đối với một số khoản mục trong báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, nhằm phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính của công ty trong năm trước. Ảnh hưởng của việc trình bày lại được trình bày sau đây:

Chỉ tiêu	Mã số	Số đã báo cáo	Số trình bày lại	Số sau trình bày lại
CÂN ĐỐI KẾ TOÁN				
Bất động sản đầu tư	230	5.455.354.147.737	(3.916.837.766.195)	1.538.516.381.542
Nguyên giá	231	7.189.937.591.551	(3.743.044.195.096)	3.446.893.396.455
Giá trị hao mòn lũy kế	232	(1.734.583.443.814)	(173.793.571.099)	(1.908.377.014.913)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	588.610.376.802	4.130.666.318.976	4.719.276.695.778
Chi phí trả trước dài hạn	261	232.355.977.283	(182.222.498.651)	50.133.478.632
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	132.656.000	31.606.054.130	31.738.710.130
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Doanh thu hàng hóa và cung cấp dịch vụ	01	2.505.864.630.154	9.086.650.467	2.514.951.280.621
Giá vốn hàng bán	11	1.087.011.822.910	9.086.650.467	1.096.098.473.377
BAO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	379.255.770.929	51.296.665.120	430.552.436.049
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	790.946.710.302	(9.086.650.467)	781.860.059.835
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	70.538.220.933	(4.800.156.253)	65.738.064.680
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(879.771.627.148)	(37.409.858.400)	(917.181.485.548)


Trần Huỳnh Thanh Trúc
Người lập


Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 01 năm 2025