

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2024 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: **LAI.**

- Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường 6, TP. Tân An, Long An.

- Điện thoại liên hệ: 02723. 826497

Fax: 02723.829337

- Email: idicolongan@yahoo.com.vn

Website: idico-linco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính năm 2024.

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2024):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 27/3/2025 tại đường dẫn: www.idico-linco.com.vn tại Mục quan hệ cổ đông.

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

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

Nơi nhận:

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

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phạm Quốc Tài

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

Báo cáo tài chính

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



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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 39

2022
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
IDICO
- T. L. S

2022
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
IDICO
- T. L. S

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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) xí nghiệp đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	
Ông Võ Thế Minh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Đức Tiến	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thủy Dung	Thành viên	bổ nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên	miễn nhiệm ngày 6 tháng 5 năm 2024

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo là Ông Nguyễn Xuân Tiến.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc của Công ty 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 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; và
- ▶ lập báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban 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 của 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 Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của 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 Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Long An, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025



Building a better
working world

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

Tel: +84 28 3824 5252
Fax: +84 28 3824 5250
ey.com

Số tham chiếu: 13689346/68533212

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO ("Công ty"), được lập ngày 21 tháng 3 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2024, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được một doanh nghiệp kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về báo cáo tài chính đó vào ngày 11 tháng 3 năm 2024.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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



Ngô Đức Nhật
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 5627-2025-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		988.648.966.623	817.513.030.435
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	5.149.166.652	76.184.050.192
111	1. Tiền		2.149.166.652	66.184.050.192
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	10.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	58.703.795
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		-	58.703.795
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		66.498.270.332	60.748.433.373
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	63.067.872.738	48.156.778.543
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		74.000.000	92.250.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	6	3.707.319.275	12.499.404.830
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(350.921.681)	-
140	IV. Hàng tồn kho		914.514.852.569	665.933.241.245
141	1. Hàng tồn kho	7.1	914.514.852.569	665.933.241.245
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.486.677.070	14.588.601.830
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.462.000.000	14.202.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.024.677.070	386.601.830
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		337.001.369.721	346.583.125.821
220	I. Tài sản cố định		13.403.251.662	14.243.435.190
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	10.732.211.764	11.572.395.292
222	Nguyên giá		25.439.261.075	25.439.261.075
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(14.707.049.311)	(13.866.865.783)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	2.671.039.898	2.671.039.898
228	Nguyên giá		2.671.039.898	2.671.039.898
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	II. Tài sản dở dang dài hạn		314.980.361.792	325.589.690.631
241	1. Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	7.2	314.836.194.392	325.445.523.231
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		144.167.400	144.167.400
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn		6.750.000.000	6.750.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	10	6.750.000.000	6.750.000.000
260	IV. Tài sản dài hạn khác		1.867.756.267	-
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.867.756.267	-
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.325.650.336.344	1.164.096.156.256

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại – Thuyết minh số 29)
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		983.148.082.448	961.759.108.561
310	I. Nợ ngắn hạn		326.428.082.448	619.959.152.818
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	11	30.530.544.073	20.358.917.554
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12	86.940.913.783	306.307.763.372
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	20.538.011.777	4.299.979.013
314	4. Phải trả người lao động	14	2.826.175.417	2.433.375.443
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	6.785.285.925	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	5.326.354.556	60.654.820.012
320	7. Vay ngắn hạn	16	171.459.478.026	225.363.053.829
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	2.021.318.891	541.243.595
330	II. Nợ dài hạn		656.720.000.000	341.799.955.743
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn		-	47.267.455.743
337	2. Phải trả dài hạn khác	15	291.720.000.000	291.720.000.000
338	3. Vay dài hạn	16	365.000.000.000	2.812.500.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		342.502.253.896	202.337.047.695
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	342.502.253.896	202.337.047.695
411	1. Vốn cổ phần		171.000.000.000	85.500.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		171.000.000.000	85.500.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		9.000.000.000	9.000.000.000
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		1.042.907.420	1.042.907.420
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		18.494.140.275	23.097.884.824
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		142.965.206.201	83.696.255.451
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		-	45.818.575.076
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		142.965.206.201	37.877.680.375
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.325.650.836.344	1.164.096.156.256

Nguyễn Đức Toàn
Người lập

Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Tiên
Giám đốc

Tỉnh Long An, Việt Nam


Ngày 21 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	392.266.099.584	214.571.401.023
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(158.240.285.372)	(138.293.058.459)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		234.025.814.212	76.278.342.564
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	37.049.260	293.611.841
22 23	5. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí lãi vay	21	(19.107.907.560) (19.029.434.712)	(6.852.184.148) (6.806.420.802)
25	6. Chi phí bán hàng	22	(17.305.228.937)	(5.687.051.627)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(18.917.497.272)	(19.364.537.015)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		178.732.229.703	44.668.181.615
31	9. Thu nhập khác	23	908.946.684	2.678.918.854
32	10. Chi phí khác	23	(789.730.177)	-
40	11. Lợi nhuận khác	23	119.216.507	2.678.918.854
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		178.851.446.210	47.347.100.469
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(37.753.996.276)	(9.469.420.094)
52	14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	1.867.756.267	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		142.965.206.201	37.877.680.375
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.5	8.156	1.018
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.5	8.156	1.018


Nguyễn Đức Toàn
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiên
Giám đốc

Tỉnh Long An, Việt Nam
Ngày 21 tháng 3 năm 2025

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		178.851.446.210	47.347.100.469
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	8	840.183.528	882.161.052
03	Các khoản dự phòng		350.921.681	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(37.049.260)	(2.519.531.070)
06	Chi phí lãi vay	21	19.029.434.712	6.806.420.802
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		199.034.936.871	52.516.151.253
09	Tăng các khoản phải thu		(6.737.387.304)	(12.069.698.729)
10	Tăng hàng tồn kho		(227.353.192.350)	(199.759.286.325)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(285.088.016.692)	113.769.365.643
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		12.740.000.000	(1.583.100.000)
14	Tiền lãi vay đã trả		(42.282.127.866)	(7.388.039.718)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	13	(21.477.176.839)	(10.409.937.993)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.319.924.704)	(2.653.240.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(372.482.888.884)	(67.577.785.869)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	2.560.000.000
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn		-	(4.966.100)
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn		58.703.795	-
27	Tiền thu lãi tiền gửi		35.602.684	289.874.146
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		94.306.479	2.844.908.046
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	16	770.942.117.234	264.190.895.811
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16	(462.658.193.037)	(152.321.278.813)
36	Cổ tức đã trả		(6.930.225.332)	(4.138.110.430)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		301.353.698.865	107.731.506.568

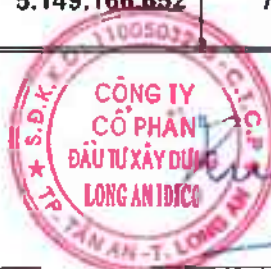
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(71.034.883.540)	42.998.628.745
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		76.184.050.192	33.185.421.447
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	5.149.166.652	76.184.050.192

Nguyễn Đức Toàn
Người lập

Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Long An, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) nhà máy đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 43 (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 47).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KÊ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

3.3 Các khoản phải thu

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

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

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

3.7 Khấu hao

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

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

3.8 Chi phí đi vay

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

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

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

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Công ty và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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



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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	369.664.409	103.227.863
Tiền gửi ngân hàng	1.679.502.243	66.080.822.329
Tiền đang chuyển	100.000.000	-
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	10.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>5.149.166.652</u>	<u>76.184.050.192</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. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	36.168.017.059	22.841.123.870
- Công ty TNHH AEON Việt Nam	8.736.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	6.561.038.100	2.799.591.596
- Doanh nghiệp Tư nhân Lê Thành Công	6.110.628.658	2.197.447.463
- Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Đăng Phúc	2.694.239.487	260.392.643
- Khác	12.066.110.814	17.583.692.168
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	26.899.855.679	25.315.654.673
TỔNG CỘNG	<u>63.067.872.738</u>	<u>48.156.778.543</u>
Dự phòng phải thu khó đòi	(350.921.681)	-
GIÁ TRỊ THUẬN	<u>62.716.951.057</u>	<u>48.156.778.543</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	350.921.681	-
Số cuối năm	<u>350.921.681</u>	-

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)</i>
		<i>VND</i>
Tạm ứng	3.705.872.699	1.649.827.191
Chi hộ	-	10.846.395.820
Khác	1.446.576	3.181.819
TỔNG CỘNG	<u>3.707.319.275</u>	<u>12.499.404.830</u>

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

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

7.1 Hàng tồn kho

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)
Chi phí bất động sản dở dang (*)	816.687.928.136	594.651.397.470
Hàng hóa bất động sản (**)	86.255.931.174	64.329.262.754
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	9.648.305.118	6.734.797.922
Hàng hóa khác	1.922.688.141	217.783.099
TỔNG CỘNG	914.514.852.569	665.933.241.245

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)
Dự án Hậu Thạnh (i)	815.722.341.526	530.258.879.000
Dự án khác	965.586.610	64.392.518.470
TỔNG CỘNG	816.687.928.136	594.651.397.470

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

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 (ii)	64.329.262.754	64.329.262.754
Dự án Trung tâm Thương mại Aeon	21.926.668.420	-
TỔNG CỘNG	86.255.931.174	64.329.262.754

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

7.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

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

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

8. TÀI SẢN CÓ 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>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Số đầu năm và cuối năm	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
<i>Trong đó:</i>					
<i>Đã khấu hao hết</i>	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	6.462.352.813	907.045.455	3.750.153.967	2.747.313.548	13.866.865.783
Khấu hao trong năm	488.249.136	-	144.707.184	207.227.208	840.183.528
Số cuối năm	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	10.096.887.483	-	602.946.578	872.561.231	11.572.395.292
Số cuối năm	9.608.638.347	-	458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
<i>Trong đó:</i>					
<i>Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 16)</i>	9.517.850.127	-	-	115.204.478	9.633.054.605

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An được dùng làm trụ sở văn phòng của Công ty với thời gian sử dụng lâu dài. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)



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

10 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối năm			Số đầu năm		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh phúc	7,50	6.750.000.000	-	6.750.000.000	6.750.000.000	-	6.750.000.000



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

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	14.923.027.844	7.629.627.536
Công ty TNHH XD TM DV Tiên Bảo Thái	2.753.436.811	-
Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long	2.661.234.251	2.868.146.286
Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	2.634.359.235	-
Công ty TNHH Đại Thành	2.235.033.888	1.452.682.604
Khác	5.323.452.044	8.408.461.128
TỔNG CỘNG	<u>30.530.544.073</u>	<u>20.358.917.554</u>

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGÁN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác trả tiền trước	79.588.815.219	294.821.815.495
<i>Khách hàng cá nhân – Dự án Khu Dân cư</i>		
<i>Trung tâm mở rộng Phường 6</i>	79.356.815.219	26.775.815.495
<i>Công ty TNHH AEON Việt Nam</i>	-	267.904.000.000
<i>Khác</i>	232.000.000	142.000.000
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	7.352.098.564	11.485.947.877
TỔNG CỘNG	<u>86.940.913.783</u>	<u>306.307.763.372</u>

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	386.601.830	10.516.164.899	(9.878.089.659)	1.024.677.070
Phải trả				
Thuế giá trị gia tăng	-	11.201.339.405	(11.201.339.405)	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.036.530.375	37.753.996.276	(21.477.176.839)	20.313.349.812
Thuế thu nhập cá nhân	263.448.638	821.864.188	(860.650.861)	224.661.965
Tiền sử dụng đất	-	249.931.400.565	(249.931.400.565)	-
Khác	-	452.418.687	(452.418.687)	-
TỔNG CỘNG	<u>4.299.979.013</u>	<u>300.161.019.121</u>	<u>(283.922.986.357)</u>	<u>20.538.011.777</u>

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

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí xây dựng	<u>6.785.285.925</u>	<u>-</u>

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm (Trình bày lại - Thuyết minh số 29)
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	3.669.632.413	16.303.235.432
Cổ tức phải trả	559.103.740	7.489.329.072
Nhận ký quỹ, ký cược	-	24.266.082.000
Thu hộ	-	11.797.659.845
Khác	<u>1.097.618.403</u>	<u>798.513.663</u>
TỔNG CỘNG	<u>5.326.354.556</u>	<u>60.654.820.012</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>1.332.191.780</i>	<i>22.166.349.855</i>
<i>Bên khác</i>	<i>3.994.162.776</i>	<i>38.488.470.157</i>
Dài hạn		
Hợp tác kinh doanh (*)	291.516.000.000	291.516.000.000
Ký quỹ, ký cược	<u>204.000.000</u>	<u>204.000.000</u>
TỔNG CỘNG	<u>291.720.000.000</u>	<u>291.720.000.000</u>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 26)</i>	<i>290.140.000.000</i>	<i>290.140.000.000</i>
<i>Bên khác</i>	<i>1.580.000.000</i>	<i>1.580.000.000</i>

(*) Số cuối kỳ thể hiện khoản vốn góp nhận được từ việc hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty IDICO – CTCP để thực hiện Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An ("Dự án") theo hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/HĐHTKD và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 01/PLHDHTKD. Theo quy định của Hợp đồng này, lợi nhuận sau thuế của Dự án được phân chia cho các bên góp vốn theo tỷ lệ số vốn góp thực tế trên tổng vốn đầu tư vào Dự án.

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

16. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	VND Số cuối năm
Ngắn hạn	225.363.053.829	405.942.117.234	(459.845.693.037)	171.459.478.026
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	90.963.053.829	130.942.117.234	(175.445.693.037)	46.459.478.026
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 16.2)	100.650.000.000	275.000.000.000	(250.650.000.000)	125.000.000.000
Vay bên khác	30.000.000.000	-	(30.000.000.000)	-
Vay bên khác dài hạn đến hạn trả	3.750.000.000	-	(3.750.000.000)	-
Dài hạn	2.812.500.000	365.000.000.000	-	365.000.000.000
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.3)	-	365.000.000.000	-	365.000.000.000
Vay bên khác	2.812.500.000	-	(2.812.500.000)	-
TỔNG CỘNG	228.175.553.829	770.942.117.234	(462.658.193.037)	536.459.478.026

16.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)
Ngân hàng TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	34.041.770.446	Từ ngày 8 tháng 1 năm 2025 đến ngày 30 tháng 6 năm 2025	4,7% - 4,9%	Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 3.608,09 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	12.417.707.580	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2025 đến ngày 10 tháng 6 năm 2025	4,5% - 5%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 6.916 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.

TỔNG CỘNG

46.459.478.026

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

16. VAY (tiếp theo)

16.2. Vay ngắn hạn từ bên liên quan

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Tổng Công ty IDICO - CTCP	<u>125.000.000.000</u>	Ngày 3 tháng 5 năm 2025	7%	Tin chấp

16.3. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	<u>365.000.000.000</u>	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	6,2% đến ngày 2 tháng 8 năm 2025	Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	VND					
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						
Số đầu năm	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	48.505.922.713	167.146.714.957
Lợi nhuận thuần trong năm	=	=	=	=	37.877.680.375	37.877.680.375
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	=	=	=	=	(2.687.347.637)	(2.687.347.637)
Số cuối năm	<u>85.500.000.000</u>	<u>9.000.000.000</u>	<u>1.042.907.420</u>	<u>23.097.884.824</u>	<u>83.696.255.451</u>	<u>202.337.047.695</u>
Năm nay						
Số đầu năm	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	83.696.255.451	202.337.047.695
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	142.965.206.201	142.965.206.201
Tăng vốn (*)	80.896.255.451	-	-	-	(80.896.255.451)	-
Quỹ đầu tư phát triển (*)	4.603.744.549	-	-	(4.603.744.549)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
Số cuối năm	<u>171.000.000.000</u>	<u>9.000.000.000</u>	<u>1.042.907.420</u>	<u>18.494.140.275</u>	<u>142.965.206.201</u>	<u>342.502.253.896</u>

(*) Ngày 19 tháng 7 năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Thông báo số 102/NQ-CT về việc phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu với số lượng dự kiến phát hành là 8.550.000 cổ phiếu theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2024. Ngày 27 tháng 8 năm 2024, theo Báo cáo Kết quả đợt phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu số 132/BC-CT, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn nêu trên. Ngày 23 tháng 9 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 51/2015/GCNCP-VSDC-01 đăng ký bổ sung chứng khoán. Ngày 25 tháng 9 năm 2024, Công ty đã nhận được Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký bổ sung vốn.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2024, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.



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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	8.721.000	51	4.360.500	51
Các cổ đông khác	8.379.000	49	4.189.500	49
TỔNG CỘNG	17.100.000	100	8.550.000	100

17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Năm nay	Năm trước
		VND
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	85.500.000.000	85.500.000.000
Vốn cổ phần tăng trong năm	85.500.000.000	-
Số cuối năm	171.000.000.000	85.500.000.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	85.500.000.000	-
Cổ tức đã trả trong năm bằng cổ phiếu	85.500.000.000	-

17.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	17.100.000	8.550.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	17.100.000	8.550.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	17.100.000	8.550.000

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

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

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.5 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	142.965.206.201	37.877.680.375
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	<u>(3.500.000.000)</u>	<u>(2.800.000.000)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	139.465.206.201	35.077.680.375
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	17.100.000	17.100.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành	-	-
Lãi trên cổ phiếu		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	<i>8.156</i>	<i>2.051</i>
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	<i>8.156</i>	<i>2.051</i>

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong năm 2023 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2023 theo Nghị quyết của ĐHCĐ số 03/NQ-ĐHCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết ĐHCĐ số 03/NQ-ĐHCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2024.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2023 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thực hiện trong năm 2024.

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	541.243.595	507.135.958
Số được phê duyệt trong năm (Thuyết minh số 18.1)	2.800.000.000	2.687.347.637
Số đã chi trả trong năm	<u>(1.319.924.704)</u>	<u>(2.653.240.000)</u>
Số cuối năm	<u>2.021.318.891</u>	<u>541.243.595</u>

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

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	276.635.494.758	85.857.974.824
Doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng	65.676.708.758	55.945.917.269
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	49.953.896.068	72.767.508.930
DOANH THU THUẦN	392.266.099.584	214.571.401.023
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	353.152.717.303	139.844.163.924
<i>Doanh thu đối với bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 26)</i>	39.113.382.281	74.727.237.099

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	37.049.260	293.611.841

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	49.309.990.825	16.539.486.662
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	61.170.664.050	51.948.743.327
Giá vốn dịch vụ xây lắp	47.759.630.497	69.804.828.470
TỔNG CỘNG	158.240.285.372	138.293.058.459

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	19.029.434.712	6.806.420.802
Khác	78.472.848	45.763.346
TỔNG CỘNG	19.107.907.560	6.852.184.148

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

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	17.305.228.937	5.687.051.627
Chi phí hoa hồng	12.740.000.000	-
Chi phí nhân viên	1.846.110.894	2.592.929.866
Chi phí khấu hao	447.898.824	447.898.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	415.505.258	559.563.116
Chi phí bằng tiền khác	1.855.713.961	2.086.659.821
Chi phí quản lý doanh nghiệp	18.917.497.272	19.364.537.015
Chi phí nhân viên	11.824.846.246	13.996.044.489
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.184.018.504	1.395.454.791
Chi phí công cụ, dụng cụ	704.934.422	717.585.039
Chi phí khấu hao	392.284.704	434.262.228
Chi phí khác	3.811.413.396	2.821.190.468
TỔNG CỘNG	36.222.726.209	25.051.588.642

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	908.946.684	2.678.918.854
Thu nhập từ cho thuê	799.583.230	415.159.720
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	2.225.919.229
Thu nhập khác	109.363.454	37.839.905
Chi phí khác	789.730.177	-
Truy thu thuế	418.563.946	-
Chi phí thuế	330.000.000	-
Chi phí khác	41.166.214	-
LỢI NHUẬN KHÁC	119.216.507	2.678.918.854

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	38.524.106.204	24.911.672.512
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.108.573.286	65.033.661.550
Chi phí nhân viên	15.779.459.086	16.588.974.355
Chi phí khấu hao	840.183.528	882.161.052
Chi phí dự phòng	350.921.681	-
Chi phí khác	1.955.354.369	4.967.057.936
TỔNG CỘNG	85.558.598.154	112.383.527.405

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (“thuế TNDN”) áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	37.753.996.276	9.469.420.094
Thu nhập TNDN hoãn lại	(1.867.756.267)	-
TỔNG CỘNG	35.886.240.009	9.469.420.094

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	178.851.446.210	47.347.100.469
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	35.770.289.242	9.469.420.094
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	91.946.032	-
Thuế TNDN trích thiếu các năm trước	24.004.735	-
Chi phí thuế TNDN	35.886.240.009	9.469.420.094

25.2 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 của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc năm tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

25.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	VND			
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí phải trả	1.127.323.555	-	1.127.323.555	-
Thuế TNDN tạm nộp	740.432.712	-	740.432.712	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.867.756.267	-		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			1.867.756.267	-

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO – CTCP ("IDICO")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO 10")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Ông Đặng Chinh Trung	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT
Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT từ ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Nguyễn Đức Tiến	Thành viên HĐQT đến ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng Ban Kiểm soát từ ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng Ban Kiểm soát đến ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên Ban Kiểm soát từ ngày 6 tháng 5 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên Ban Kiểm soát từ ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên Ban Kiểm soát đến ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Bùi Đức Minh	Thành viên Ban Kiểm soát đến ngày 6 tháng 5 năm 2024
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc
Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

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

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
IDICO	Vay	275.000.000.000	80.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ	39.091.956.549	72.767.508.930
	Lãi vay	22.414.093.149	5.612.116.713
	Lãi vay đã trả	13.857.890.412	-
	Cổ tức đã trả	6.930.225.332	4.000.000.000
	Góp vốn góp hợp tác kinh doanh	-	160.650.000.000
IDICO-CONAC	Bán hàng hóa	124.255.748	-
IDICO 10	Bán hàng hóa	21.425.732	1.959.728.169
IDICO-IDI	Ký quỹ	-	50.000.000

Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	26.402.656.356	24.341.595.140
IDICO 10	Bán hàng hóa	497.199.323	974.059.533
TỔNG CỘNG		26.899.855.679	25.315.654.673
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	7.352.098.564	11.485.947.877
Phải trả khác ngắn hạn			
IDICO	Lãi vay	1.232.191.780	15.136.124.523
	Cổ tức	-	6.930.225.332
IDICO-IDI	Ký quỹ	50.000.000	50.000.000
IDICO-INCON	Ký quỹ	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		1.332.191.780	22.166.349.855
Phải trả khác dài hạn			
IDICO	Hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Vay ngắn hạn			
IDICO	Vay	125.000.000.000	100.650.000.000

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

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Lương, thù lao và các chi phí khác của các thành viên của Hội đồng Quản trị (“HĐQT”), Ban Kiểm soát (“BKS”), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

Tên	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị	386.222.000	466.000.000
Ông Đặng Chính Trung	127.556.000	231.000.000
Ông Nguyễn Xuân Tiến	48.000.000	81.000.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	70.222.000	12.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	70.222.000	12.000.000
Ông Võ Thế Minh	32.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Tiến	38.222.000	130.000.000
Ban Điều hành	2.716.117.997	4.414.435.945
Ông Nguyễn Xuân Tiến	953.958.182	1.543.848.365
Ông Phạm Văn Lộc	587.859.814	958.043.014
Ông Phạm Tấn Hiền	584.817.769	961.921.010
Ông Phạm Quốc Tài	589.482.232	950.623.556
Ban Kiểm soát	164.444.000	196.000.000
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	32.000.000	-
Bà Trần Thị Ngọc Loan	38.222.000	120.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	24.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thủy Dung	24.000.000	-
Ông Trần Quốc Toàn	23.111.000	9.000.000
Ông Bùi Đức Minh	23.111.000	67.000.000
TỔNG CỘNG	3.266.783.997	5.076.435.945

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

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

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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	<i>Kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	<i>Xây lắp</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tổng doanh thu thuần	65.676.708.758	49.953.896.068	276.635.494.758	-	392.266.099.584
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	196.989.066	1.456.913.344	177.078.327.293	-	178.732.229.703
Lợi nhuận không phân bổ					119.216.507
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(37.753.996.276)
Thuế hoãn lại					1.867.756.267
Lợi nhuận sau thuế					142.965.206.201
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024					
Tài sản bộ phận	28.985.994.121	36.310.961.474	1.244.063.334.184	36.446.576	1.309.396.736.355
Tài sản không phân bổ (*)					16.253.599.989
Tổng tài sản					1.325.650.336.344
Nợ phải trả bộ phận	28.416.811.040	36.310.961.474	918.126.309.934	294.000.000	983.148.082.448
Tổng nợ phải trả					983.148.082.448

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

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

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

					VND
	<i>Kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	<i>Xây lắp</i>	<i>Kinh doanh bất động sản</i>	<i>Khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023					
Tổng doanh thu thuần	55.945.917.269	72.767.508.930	85.857.974.824	-	214.571.401.023
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	597.618.321	1.889.215.837	42.181.347.457	-	44.668.181.615
Lợi nhuận không phân bổ					2.678.918.854
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(9.469.420.094)
Lợi nhuận sau thuế					37.877.680.375
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023					
<i>Tài sản bộ phận</i>	<i>23.781.110.571</i>	<i>31.076.393.062</i>	<i>1.011.593.046.806</i>	<i>64.250.000</i>	<i>1.066.514.800.439</i>
<i>Tài sản không phân bổ (*)</i>					<i>97.581.355.817</i>
Tổng tài sản					1.164.096.156.256
<i>Nợ phải trả bộ phận</i>	<i>22.104.615.331</i>	<i>24.905.700.208</i>	<i>914.436.815.640</i>	<i>311.977.382</i>	<i>961.759.108.561</i>
Tổng nợ phải trả					961.759.108.561

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

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

28. CÁC CAM KẾT THUÊ VÀ CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	659.689.000	659.689.000
Từ 1 đến 5 năm	629.378.000	1.234.092.917
TỔNG CỘNG	1.289.067.000	1.893.781.917

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dưới 1 năm	794.800.000	468.000.000
Từ 1 đến 5 năm	1.091.900.000	747.000.000
TỔNG CỘNG	1.886.700.000	1.215.000.000

29. ĐIỀU CHỈNH LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được điều chỉnh lại cho phù hợp với cách trình bày báo cáo tài chính của năm nay. Ảnh hưởng của các điều chỉnh lại này như sau:

	VND		
	Số liệu theo báo cáo trước đây	Ảnh hưởng của điều chỉnh hồi tố	Số liệu sau điều chỉnh
<i>Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Phải thu ngắn hạn khác	1.653.009.010	10.846.395.820	12.499.404.830
Hàng tồn kho	676.779.637.065	(10.846.395.820)	665.933.241.245
Phải trả người bán ngắn hạn	32.156.577.399	(11.797.659.845)	20.358.917.554
Phải trả ngắn hạn khác	48.857.160.167	11.797.659.845	60.654.820.012
<i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</i>			
Tăng các khoản phải thu	(14.507.885.093)	2.438.186.364	(12.069.698.729)
Giảm hàng tồn kho	(197.321.099.961)	(2.438.186.364)	(199.759.286.325)

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

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

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



Nguyễn Đức Toàn
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Long An, Việt Nam

Ngày 21 tháng 3 năm 2025

