


# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị ID

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Building a better working world

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

**MỤC LỤC**


| | *Trang* |
|---|---|
| Thông tin chung | 1 |
| Báo cáo của Ban 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 - 38 |

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

THÔNG TIN CHUNG

## CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

## HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

| | |
|---|---|
| Ông Đặng Việt Dũng | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Thành viên |
| Ông Trần Minh Quang | Thành viên không điều hành |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên độc lập |
| Ông Lê Hoàng Thịnh | Thành viên độc lập |

## ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

| | |
|---|---|
| Ông Lê Hoàng Thịnh | Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên |

## BAN GIÁM ĐỐC

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

| | |
|---|---|
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Giám đốc |
| Ông Ngô Đình Tuấn | 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 này là Ông Nguyễn Hoàng Công.

## 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 Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị 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 2025.

### 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 của Ban Giám đốc, 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 2025, 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 13689395/68624284/FN

# BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") được lập ngày 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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.



A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

*Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính 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 2025, 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.

**Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**

M.S.D.N: 0300811802 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



A member firm of Ernst & Young Global Limited

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

| Mã số | TÀI SẢN | Thuyết minh | Số cuối năm | Số đầu năm |
|---|---|---|---|---|
| **100** | **A. TÀI SẢN NGẮN HẠN** | | **537.985.751.994** | **423.527.321.335** |
| ***110*** | ***I. Tiền và các khoản tương đương tiền*** | ***4*** | ***45.481.274.354*** | ***190.389.660.907*** |
| 111 | 1. Tiền | | 5.481.274.354 | 18.984.927.336 |
| 112 | 2. Các khoản tương đương tiền | | 40.000.000.000 | 171.404.733.571 |
| ***120*** | ***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn*** | | ***245.000.000.000*** | ***-*** |
| 123 | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 5 | 245.000.000.000 | - |
| ***130*** | ***III. Các khoản phải thu ngắn hạn*** | | ***150.339.370.301*** | ***131.545.856.861*** |
| 131 | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng | 6 | 143.786.939.510 | 124.490.917.880 |
| 132 | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 7 | 10.488.369.339 | 12.839.742.651 |
| 136 | 3. Phải thu ngắn hạn khác | 8 | 5.021.343.281 | 1.710.901.389 |
| 137 | 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi | 6, 7, 9 | (8.957.281.829) | (7.495.705.059) |
| ***140*** | ***IV. Hàng tồn kho*** | ***10*** | ***96.135.999.600*** | ***99.287.945.041*** |
| 141 | 1. Hàng tồn kho | | 97.872.039.644 | 99.287.945.041 |
| 149 | 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | | (1.736.040.044) | - |
| ***150*** | ***V. Tài sản ngắn hạn khác*** | | ***1.029.107.739*** | ***2.303.858.526*** |
| 151 | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | | 1.029.107.739 | 1.256.059.383 |
| 152 | 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 16 | - | 728.488.969 |
| 153 | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 16 | - | 319.310.174 |
| **200** | **B. TÀI SẢN DÀI HẠN** | | **283.542.877.208** | **298.348.075.262** |
| ***220*** | ***I. Tài sản cố định*** | | ***238.671.805.604*** | ***244.452.760.223*** |
| 221 | 1. Tài sản cố định hữu hình | 11 | 238.671.805.604 | 244.452.760.223 |
| 222 | Nguyên giá | | 526.362.899.009 | 497.279.443.398 |
| 223 | Giá trị khấu hao lũy kế | | (287.691.093.405) | (252.826.683.175) |
| ***230*** | ***II. Bất động sản đầu tư*** | ***12*** | ***1.535.909.849*** | ***2.414.967.941*** |
| 231 | 1. Nguyên giá | | 16.046.366.973 | 16.046.366.973 |
| 232 | 2. Giá trị hao mòn lũy kế | | (14.510.457.124) | (13.631.399.032) |
| ***240*** | ***III. Tài sản dở dang dài hạn*** | | ***34.652.679.528*** | ***43.700.030.719*** |
| 241 | 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 13.1 | 24.512.320.294 | 24.512.320.294 |
| 242 | 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang | 13.2 | 10.140.359.234 | 19.187.710.425 |
| ***250*** | ***IV. Đầu tư tài chính dài hạn*** | | ***2.644.242.965*** | ***2.644.242.965*** |
| 253 | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 14 | 2.644.242.965 | 2.644.242.965 |
| ***260*** | ***V. Tài sản dài hạn khác*** | | ***6.038.239.262*** | ***5.136.073.414*** |
| 261 | 1. Chi phí trả trước dài hạn | | 779.194.890 | 1.557.304.310 |
| 262 | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 25.3 | 604.649.248 | - |
| 263 | 3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | | 4.654.395.124 | 3.578.769.104 |
| **270** | **TỔNG CỘNG TÀI SẢN** | | **821.528.629.202** | **721.875.396.597** |

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *NGUỒN VỐN* | *Thuyết minh* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|---|
| **300** | **C. NỢ PHẢI TRẢ** | | **254.223.130.911** | **258.459.198.233** |
| ***310*** | ***I. Nợ ngắn hạn*** | | ***254.117.920.227*** | ***258.349.603.769*** |
| 311 | 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 15.1 | 116.308.331.169 | 106.676.723.844 |
| 312 | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn | 15.2 | 19.108.359.945 | 7.764.567.736 |
| 313 | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 16 | 9.765.323.406 | 4.593.713.543 |
| 314 | 4. Phải trả người lao động | | 6.878.226.900 | 6.925.629.406 |
| 315 | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn | | 79.726.027 | 65.316.712 |
| 318 | 6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn | | - | 63.636.364 |
| 319 | 7. Phải trả ngắn hạn khác | 17 | 3.774.553.422 | 2.259.048.270 |
| 320 | 8. Vay ngắn hạn | 18 | 97.000.000.000 | 129.020.000.000 |
| 322 | 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi | | 1.203.399.358 | 980.967.894 |
| ***330*** | ***II. Nợ dài hạn*** | | ***105.210.684*** | ***109.594.464*** |
| 336 | 1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn | | 105.210.684 | 109.594.464 |
| **400** | **D. VỐN CHỦ SỞ HỮU** | | **567.305.498.291** | **463.416.198.364** |
| ***410*** | ***I. Vốn chủ sở hữu*** | ***19*** | ***567.305.498.291*** | ***463.416.198.364*** |
| 411 | 1. Vốn cổ phần | | 83.080.000.000 | 80.000.000.000 |
| *411a* | *- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết* | | *83.080.000.000* | *80.000.000.000* |
| 412 | 2. Thặng dư vốn cổ phần | | 16.200.000.000 | 16.200.000.000 |
| 415 | 3. Cổ phiếu quỹ | | (80.000.000) | - |
| 418 | 4. Quỹ đầu tư phát triển | | 141.592.762.240 | 141.592.762.240 |
| 421 | 5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | | 326.512.736.051 | 225.623.436.124 |
| *421a* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước* | | *224.474.904.140* | *168.196.836.928* |
| *421b* | *- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay* | | *102.037.831.911* | *57.426.599.196* |
| **440** | **TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN** | | **821.528.629.202** | **721.875.396.597** |

| | | |
|---|---|---|
| Trần Thị Nga | Nguyễn Mạnh Toại | Nguyễn Hoàng Công |
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| **01** | **1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20.1** | **3.379.696.916.302** | **2.967.385.498.973** |
| **10** | **2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | **20.1** | **3.379.696.916.302** | **2.967.385.498.973** |
| **11** | **3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp** | **21** | **(3.234.154.291.979)** | **(2.869.575.861.012)** |
| **20** | **4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ** | | **145.542.624.323** | **97.809.637.961** |
| **21** | **5. Doanh thu hoạt động tài chính** | **20.2** | **11.846.252.754** | **7.425.166.817** |
| **22** | **6. Chi phí tài chính** | **22** | **(3.073.366.942)** | **(1.918.122.525)** |
| *23* | *- Trong đó: Chi phí lãi vay* | | *(3.073.366.942)* | *(1.971.010.290)* |
| **26** | **7. Chi phí quản lý doanh nghiệp** | **23** | **(26.150.686.917)** | **(28.722.492.690)** |
| **30** | **8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **128.164.823.218** | **74.594.189.563** |
| **31** | **9. Thu nhập khác** | | **437.110.201** | **402.313.775** |
| **32** | **10. Chi phí khác** | | **(578.050.110)** | **(2.138.584.982)** |
| **40** | **11. Lỗ khác** | | **(140.939.909)** | **(1.736.271.207)** |
| **50** | **12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **128.023.883.309** | **72.857.918.356** |
| **51** | **13. Chi phí thuế TNDN hiện hành** | **25.1** | **(26.590.700.646)** | **(15.431.319.160)** |
| **52** | **14. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại** | **25.3** | **604.649.248** | **-** |
| **60** | **15. Lợi nhuận sau thuế TNDN** | | **102.037.831.911** | **57.426.599.196** |
| **70** | **16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu** | **19.5** | **12.221** | **7.035** |
| **71** | **17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu** | **19.5** | **12.221** | **7.035** |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

| | | |
|---|---|---|
| Trần Thị Nga | Nguyễn Mạnh Toại | Nguyễn Hoàng Công |
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| | **I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH** | | | |
| **01** | **Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế** | | **128.023.883.309** | **72.857.918.356** |
| | *Điều chỉnh cho các khoản:* | | | |
| 02 | Khấu hao và hao mòn | 11, 12 | 35.855.953.364 | 31.786.627.259 |
| 03 | Dự phòng | | 3.197.616.814 | 4.173.346.398 |
| 05 | Lãi từ hoạt động đầu tư | | (11.846.361.846) | (7.427.694.317) |
| 06 | Chi phí lãi vay | 22 | 3.073.366.942 | 1.971.010.290 |
| **08** | **Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động** | | **158.304.458.583** | **103.361.207.986** |
| 09 | Tăng các khoản phải thu | | (16.289.583.387) | (6.259.700.311) |
| 10 | Giảm (tăng) hàng tồn kho | | 2.125.793.397 | (4.040.036.723) |
| 11 | Giảm các khoản phải trả | | 16.511.170.857 | 17.591.967.308 |
| 12 | Giảm (tăng) chi phí trả trước | | 1.005.061.064 | (1.949.474.632) |
| 14 | Tiền lãi vay đã trả | | (3.058.957.627) | (1.914.553.852) |
| 15 | Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 16 | (22.138.339.997) | (14.694.505.030) |
| 17 | Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh | | (926.100.520) | (1.115.914.600) |
| **20** | **Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh** | | **135.533.502.370** | **90.978.990.146** |
| | **II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ** | | | |
| 21 | Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định | | (15.350.553.997) | (84.262.162.291) |
| 22 | Tiền thu do thanh lý tài sản cố định | | 120.000 | 2.780.250 |
| 23 | Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn | | (255.000.000.000) | (165.000.000.000) |
| 24 | Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn | | 10.000.000.000 | 165.000.000.000 |
| 27 | Tiền thu lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức được chia | | 8.928.545.074 | 7.300.408.741 |
| **30** | **Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư** | | **(251.421.888.923)** | **(76.958.973.300)** |

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

*VND*

| *Mã số* | *CHỈ TIÊU* | *Thuyết minh* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|---|
| | **III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH** | | | |
| 31 | Tiền thu từ phát hành cổ phiếu | 19 | 3.080.000.000 | - |
| 32 | Mua lại cổ phiếu đã phát hành | 19 | (80.000.000) | - |
| 33 | Tiền thu từ đi vay | 18 | 2.704.500.000.000 | 2.354.869.056.890 |
| 34 | Tiền chi trả nợ gốc vay | 18 | (2.736.520.000.000) | (2.275.936.606.668) |
| **40** | **Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính** | | **(29.020.000.000)** | **78.932.450.222** |
| **50** | **Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm** | | **(144.908.386.553)** | **92.952.467.068** |
| **60** | **Tiền và tương đương tiền đầu năm** | | **190.389.660.907** | **97.437.193.839** |
| **70** | **Tiền và tương đương tiền cuối năm** | **4** | **45.481.274.354** | **190.389.660.907** |

Trần Thị Nga
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại
Kế toán trưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

## 1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài Chính Tỉnh Đồng Nai) cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 94 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99).

## 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 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 của Công ty 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 vào ngày 31 tháng 12.

## 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.

### 2.5 *Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Công ty đang trong quá trình đánh giá tác động của Thông tư 99 đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính và sẽ áp dụng Thông tư 99 cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

## 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 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, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng 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.

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

### 3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

*Hàng tồn kho khác*

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí sản xuất (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.

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

| | | |
|---|---|---|
| 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. |

*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, thành phẩm, 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 cấn 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

### 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*

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán. 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 khi phát sinh.

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.

### 3.6 *Bất động sản đầu tư*

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, 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 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 và hao mòn 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:

| | |
|---|---|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 10 năm |

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán 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 trong năm thanh lý.

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

### 3.7 *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 | 10 - 20 năm |
| Máy móc và thiết bị | 3 - 10 năm |
| Phương tiện vận tải | 6 năm |
| Thiết bị quản lý | 3 - 5 năm |

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

### *3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

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

### *3.9 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 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.

### *3.10 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 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.

### *3.11 Các khoản đầu tư*

*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 trong năm trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và giảm trừ trực tiếp 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.

*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 dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

### *3.12 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

### *3.13 Vốn cổ phần*

*Cổ phiếu phổ thông*

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

*Thặng dư vốn cổ phần*

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

*Cổ phiếu quỹ*

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, tái phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

### *3.14 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.

### *3.15 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 bán điện*

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

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

*Cổ tức và lợi nhuận được chia*

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

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

### 3.15 *Ghi nhận doanh thu* (tiếp theo)

*Hợp đồng xây dựng*

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

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

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

*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.

*Doanh thu từ tiền lãi*

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

### 3.16 *Thuế*

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến 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 kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

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.

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

### 3.16 *Thuế* (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại* (tiếp theo)

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 năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 3.17 *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.

### 3.18 *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 điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

### 3.19 *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.

## 4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Tiền mặt | 2.680.194.512 | 691.559.834 |
| Tiền gửi ngân hàng | 2.801.079.842 | 18.293.367.502 |
| Các khoản tương đương tiền *(*)* | 40.000.000.000 | 171.404.733.571 |
| **TỔNG CỘNG** | **45.481.274.354** | **190.389.660.907** |

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

## 5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Số cuối năm thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất thị trường.

## 6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Phải thu từ bên khác | 134.563.009.348 | 119.914.913.227 |
| *- Công ty Cổ phần Dệt Renze* | *18.497.092.121* | *18.102.812.370* |
| *- Công ty Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam* | *14.607.045.625* | *9.542.704.971* |
| *- Khác* | *101.458.871.602* | *92.269.395.886* |
| Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 26)* | 9.223.930.162 | 4.576.004.653 |
| **TỔNG CỘNG** | **143.786.939.510** | **124.490.917.880** |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi | (7.139.943.094) | (5.678.366.324) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **136.646.996.416** | **118.812.551.556** |

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

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | (5.678.366.324) | (3.232.600.896) |
| Dự phòng trích lập trong năm | (1.461.576.770) | (2.445.765.428) |
| Số cuối năm | (7.139.943.094) | (5.678.366.324) |

## 7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Trả trước cho bên khác | 10.455.369.339 | 12.839.742.651 |
| *Công ty Cổ phần Dịch vụ Circo* | *2.270.772.508* | - |
| *Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai* | *2.235.991.959* | *8.406.454.979* |
| *Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN* | *1.384.847.935* | *1.384.847.935* |
| *Khác* | *4.563.756.937* | *3.048.439.737* |
| Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 26)* | 33.000.000 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **10.488.369.339** | **12.839.742.651** |
| Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn | (1.817.338.735) | (1.817.338.735) |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **8.671.030.604** | **11.022.403.916** |

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

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | (1.817.338.735) | (36.870.000) |
| Dự phòng trích lập trong năm | - | (1.780.468.735) |
| Số cuối năm | (1.817.338.735) | (1.817.338.735) |

## 8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi dự thu | 3.304.452.057 | 386.744.377 |
| Tạm ứng cho nhân viên | 1.701.374.000 | 1.267.374.000 |
| Khác | 15.517.224 | 56.783.012 |
| **TỔNG CỘNG** | **5.021.343.281** | **1.710.901.389** |

## 9. NỢ XẤU

*VND*

| | *Số cuối năm* | | | *Số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Nợ gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị có thể thu hồi* | *Nợ gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị có thể thu hồi* |
| ***Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm*** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO - MCI") | - | - | - | 402.579.146 | 201.289.583 | 201.289.563 |
| ***Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm*** | | | | | | |
| IDICO - MCI | 402.579.146 | 281.805.402 | 120.773.744 | 312.849.187 | 218.994.431 | 93.854.756 |
| ***Quá hạn thanh toán trên 3 năm*** | | | | | | |
| Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu | 6.241.657.104 | 2.941.402.434 | 3.300.254.670 | 6.241.657.104 | 2.941.402.434 | 3.300.254.670 |
| IDICO - MCI | 2.338.330.601 | 2.338.330.601 | - | 2.025.481.414 | 2.025.481.414 | - |
| Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN | 1.384.847.935 | 1.384.847.935 | - | 1.384.847.935 | 1.384.847.935 | - |
| Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng Đại học Quốc gia Hà Nội tại Hòa Lạc | 1.287.206.195 | 1.287.206.195 | - | - | - | - |
| Khác | 723.689.262 | 723.689.262 | - | 723.689.262 | 723.689.262 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **12.378.310.243** | **8.957.281.829** | **3.421.028.414** | **11.091.104.048** | **7.495.705.059** | **3.595.398.989** |

## 10. HÀNG TỒN KHO

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Chi phí bất động sản dở dang *(*)* | 77.615.396.072 | 76.620.326.196 |
| Chi phí công trình dở dang | 13.966.909.604 | 12.777.985.992 |
| Nguyên vật liệu | 6.217.733.968 | 9.817.632.853 |
| Công cụ, dụng cụ thay thế | 72.000.000 | 72.000.000 |
| **TỔNG CỘNG** | **97.872.039.644** | **99.287.945.041** |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | (1.736.040.044) | - |
| **GIÁ TRỊ THUẦN** | **96.135.999.600** | **99.287.945.041** |

*(*)* Chi phí bất động sản dở dang bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác của Dự án Hóa An.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Số đầu năm | - | - |
| Dự phòng trích lập trong năm | (1.736.040.044) | - |
| Số cuối năm | (1.736.040.044) | - |

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

*VND*

| | *Nhà cửa và vật kiến trúc* | *Máy móc và thiết bị* | *Phương tiện vận tải* | *Thiết bị văn phòng* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|
| **Nguyên giá:** | | | | | |
| Số đầu năm | 237.366.761.374 | 249.227.027.327 | 8.937.513.197 | 1.748.141.500 | 497.279.443.398 |
| Mua mới | - | 419.900.000 | - | 142.342.000 | 562.242.000 |
| Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành | 28.006.636.553 | 627.062.100 | - | - | 28.633.698.653 |
| Thanh lý | - | - | - | (112.485.042) | (112.485.042) |
| Số cuối năm | 265.373.397.927 | 250.273.989.427 | 8.937.513.197 | 1.777.998.458 | 526.362.899.009 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Đã khấu hao hết* | *27.245.915.547* | *87.598.208.869* | *5.319.487.608* | *1.127.261.458* | *121.290.873.482* |
| **Giá trị khấu hao lũy kế:** | | | | | |
| Số đầu năm | (105.124.507.016) | (140.643.502.587) | (5.746.950.004) | (1.311.723.568) | (252.826.683.175) |
| Khấu hao trong năm | (17.011.805.123) | (17.191.855.614) | (603.004.260) | (170.230.275) | (34.976.895.272) |
| Thanh lý | - | - | - | 112.485.042 | 112.485.042 |
| Số cuối năm | (122.136.312.139) | (157.835.358.201) | (6.349.954.264) | (1.369.468.801) | (287.691.093.405) |
| **Giá trị còn lại:** | | | | | |
| Số đầu năm | 132.242.254.358 | 108.583.524.740 | 3.190.563.193 | 436.417.932 | 244.452.760.223 |
| Số cuối năm | 143.237.085.788 | 92.438.631.226 | 2.587.558.933 | 408.529.657 | 238.671.805.604 |
| *Trong đó:* | | | | | |
| *Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 17)* | *26.841.772.274* | *36.671.293.379* | - | - | *63.513.065.653* |

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

*VND*

| | *Nhà cửa, vật kiến trúc* |
|---|---|
| **Nguyên giá:** | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 16.046.366.973 |
| **Giá trị hao mòn lũy kế:** | |
| Số đầu năm | (13.631.399.032) |
| Khấu hao trong năm | (879.058.092) |
| Số cuối năm | (14.510.457.124) |
| **Giá trị còn lại:** | |
| Số đầu năm | 2.414.967.941 |
| Số cuối năm | 1.535.909.849 |

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31 tháng 12 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 3.224.010.657 | 3.094.920.468 |
| Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong năm | 2.286.169.809 | 2.270.351.895 |

## 13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

### *13.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Dự án Hiệp Phước | 24.512.320.294 | 24.512.320.294 |

### *13.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Hệ thống lưới điện phân phối 22kV Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh | 9.286.154.394 | 17.468.929.416 |
| Khác | 854.204.840 | 1.718.781.009 |
| **TỔNG CỘNG** | **10.140.359.234** | **19.187.710.425** |

## 14. 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 và số đầu năm* | | |
|---|---|---|---|---|
| | | *Giá gốc* | *Dự phòng* | *Giá trị còn lại* |
| | *%* | *VND* | *VND* | *VND* |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | 4,81 | 2.644.242.965 | - | 2.644.242.965 |

## 15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

### 15.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Phải trả người bán | 116.289.752.214 | 106.676.723.844 |
| *- Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH (trước đây là Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai)* | *91.672.571.772* | *85.635.347.484* |
| *- Khác* | *24.617.180.442* | *21.041.376.360* |
| Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 26)* | 18.578.955 | - |
| **TỔNG CỘNG** | **116.308.331.169** | **106.676.723.844** |

### 15.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Người mua trả tiền trước | 19.108.359.945 | 6.632.475.782 |
| *- Công ty TNHH Oto Vina* | *5.303.703.704* | - |
| *- Khác* | *13.804.656.241* | *6.632.475.782* |
| Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 26)* | - | 1.132.091.954 |
| **TỔNG CỘNG** | **19.108.359.945** | **7.764.567.736** |

## 16. 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 được khấu trừ | 728.488.969 | 255.350.037.342 | (256.078.526.311) | - |
| Thuế thu nhập cá nhân | 198.810.174 | - | (198.810.174) | - |
| Khác | 120.500.000 | - | (120.500.000) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **1.047.799.143** | **255.350.037.342** | **(256.397.836.485)** | **-** |
| **Phải nộp** | | | | |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 4.593.713.543 | 26.590.700.646 | (22.138.339.997) | 9.046.074.192 |
| Thuế giá trị gia tăng | - | 261.707.573.794 | (261.013.610.764) | 693.963.030 |
| Thuế thu nhập cá nhân | - | 1.859.523.321 | (1.834.237.137) | 25.286.184 |
| Khác | - | 136.640.035 | (136.640.035) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **4.593.713.543** | **290.294.437.796** | **(285.122.827.933)** | **9.765.323.406** |

## 17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Nhận ký quỹ, ký cược | 2.682.600.000 | 954.000.000 |
| Nhận đặt cọc cho thuê chung cư | 719.821.175 | 688.121.175 |
| Cổ tức phải trả | 93.449.500 | 321.443.040 |
| Kinh phí công đoàn | 30.549.500 | 32.231.000 |
| Khác | 248.133.247 | 263.253.055 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.774.553.422** | **2.259.048.270** |

## 18. VAY NGẮN HẠN

*VND*

| | *Số đầu năm* | *Tăng trong năm* | *Giảm trong năm* | *Số cuối năm* |
|---|---|---|---|---|
| Vay ngân hàng | 129.020.000.000 | 2.704.500.000.000 | (2.736.520.000.000) | 97.000.000.000 |

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

| *Ngân hàng* | *Số cuối năm (VND)* | *Kỳ hạn trả gốc* | *Lãi suất (%/năm)* | *Hình thức đảm bảo* |
|---|---|---|---|---|
| Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai | 97.000.000.000 | Tháng 1 năm 2026 | 5,0 | Đường dây điện trung thế và các máy biến áp. |

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 19.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

*VND*

| | *Vốn cổ phần* | *Thặng dư vốn cổ phần* | *Cổ phiếu quỹ* | *Quỹ đầu tư phát triển* | *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Năm trước*** | | | | | | |
| Số đầu năm | 80.000.000.000 | 16.200.000.000 | - | 141.592.762.240 | 169.169.924.271 | 406.962.686.511 |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 57.426.599.196 | 57.426.599.196 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi | - | - | - | - | (973.087.343) | (973.087.343) |
| Số cuối năm | 80.000.000.000 | 16.200.000.000 | - | 141.592.762.240 | 225.623.436.124 | 463.416.198.364 |
| ***Năm nay*** | | | | | | |
| Số đầu năm | 80.000.000.000 | 16.200.000.000 | - | 141.592.762.240 | 225.623.436.124 | 463.416.198.364 |
| Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") *(*)* | 3.080.000.000 | - | - | - | - | 3.080.000.000 |
| Mua cổ phiếu quỹ *(**)* | - | | (80.000.000) | - | - | (80.000.000) |
| Lợi nhuận thuần trong năm | - | - | - | - | 102.037.831.911 | 102.037.831.911 |
| Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi *(***)* | - | - | - | - | (1.148.531.984) | (1.148.531.984) |
| Số cuối năm | 83.080.000.000 | 16.200.000.000 | (80.000.000) | 141.592.762.240 | 326.512.736.051 | 567.305.498.291 |

*(*)* Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024, ĐHĐCĐ của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 308.000 cổ phiếu và giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trên, theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 80.000.000.000 VND lên 83.080.000.000 VND, và được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 vào ngày 13 tháng 6 năm 2025.

*(**)* Theo Nghị quyết HĐQT số 20/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 8 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua việc mua lại 8.000 cổ phiếu đã phát hành do người lao động nghỉ việc sau khi được phân phối cổ phiếu ESOP.

*(***)* Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT, UBKT và Ban điều hành với tổng tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế năm 2024, tương đương 1.148.531.984 VND.

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 19.2 *Chi tiết vốn góp*

| | *Số cuối năm* | | *Số đầu năm* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Cổ phiếu phổ thông* | *Tỷ lệ sở hữu* | *Cổ phiếu phổ thông* | *Tỷ lệ sở hữu* |
| | *(Cổ phiếu)* | *(%)* | *(Cổ phiếu)* | *(%)* |
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | 5.354.390 | 64,51 | 5.354.390 | 66,93 |
| Các cổ đông khác | 2.945.610 | 35,49 | 2.645.610 | 33,07 |
| **TỔNG CỘNG** | **8.300.000** | **100** | **8.000.000** | **100** |

### 19.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

| | | *VND* |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| ***Vốn cổ phần đã góp*** | | |
| Số đầu năm và số cuối năm | 83.080.000.000 | 80.000.000.000 |

### 19.4 *Cổ phiếu*

| | *Số lượng cổ phiếu* | |
|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
| Cổ phiếu đăng ký phát hành | 8.308.000 | 8.000.000 |
| Cổ phiếu đã phát hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *8.308.000* | *8.000.000* |
| Cổ phiếu quỹ | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *(8.000)* | - |
| Cổ phiếu đang lưu hành | | |
| *Cổ phiếu phổ thông* | *8.300.000* | *8.000.000* |

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.

## 19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

### 19.5 *Lãi trên cổ phiếu*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)* | 102.037.831.911 | 57.426.599.196 |
| Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(*)* | (2.040.756.638) | (1.148.531.984) |
| 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)* | 99.997.075.273 | 56.278.067.212 |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)* | 8.182.652 | 8.000.000 |
| **Lãi trên cổ phiếu** | | |
| *Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)* | *12.221* | *7.035* |
| *Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)* | *12.221* | *7.035* |

*(*)* Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày lập báo cáo tài chính này.

## 20. DOANH THU

### 20.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Doanh thu kinh doanh điện | 3.307.782.570.192 | 2.928.180.803.228 |
| Doanh thu dịch vụ xây lắp và bảo trì | 65.937.245.384 | 33.444.490.235 |
| Doanh thu dịch vụ cho thuê | 3.224.010.657 | 3.094.920.468 |
| Doanh thu khác | 2.753.090.069 | 2.665.285.042 |
| **DOANH THU THUẦN** | **3.379.696.916.302** | **2.967.385.498.973** |
| *Trong đó:* | | |
| *Doanh thu đối với bên khác* | *3.350.437.559.979* | *2.943.374.241.479* |
| *Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 26)* | *29.259.356.323* | *24.011.257.494* |

## 20. DOANH THU (tiếp theo)

### 20.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Lãi tiền gửi và lãi cho vay | 11.634.713.554 | 7.213.627.617 |
| Cổ tức | 211.539.200 | 211.539.200 |
| **TỔNG CỘNG** | **11.846.252.754** | **7.425.166.817** |

## 21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn kinh doanh điện | 3.175.164.049.882 | 2.838.643.243.591 |
| Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì | 56.477.999.851 | 28.610.290.685 |
| Giá vốn dịch vụ cho thuê | 2.286.169.809 | 2.270.351.895 |
| Giá vốn khác | 226.072.437 | 51.974.841 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.234.154.291.979** | **2.869.575.861.012** |

## 22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí lãi vay | 3.073.366.942 | 1.971.010.290 |
| Hoàn nhập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính | - | (52.887.765) |
| **TỔNG CỘNG** | **3.073.366.942** | **1.918.122.525** |

## 23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Chi phí nhân viên | 18.582.183.465 | 18.487.455.540 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 2.348.528.574 | 2.136.209.447 |
| Dự phòng các khoản phải thu khó đòi | 1.461.576.770 | 4.226.234.163 |
| Chi phí khấu hao | 715.156.524 | 429.577.640 |
| Khác | 3.043.241.584 | 3.443.015.900 |
| **TỔNG CỘNG** | **26.150.686.917** | **28.722.492.690** |

## 24. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

*VND*

| | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|
| Giá vốn của điện thương phẩm | 3.109.699.933.214 | 2.775.397.746.061 |
| Chi phí nhân viên | 38.827.142.498 | 38.715.109.761 |
| Chi phí nguyên vật liệu | 37.607.695.721 | 22.154.701.610 |
| Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 10, 11)* | 35.855.953.364 | 31.786.627.259 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 32.455.675.105 | 27.961.847.553 |
| Chi phí dự phòng | 3.197.616.814 | 4.226.234.163 |
| Khác | 4.844.955.668 | 5.307.148.500 |
| **TỔNG CỘNG** | **3.262.488.972.384** | **2.905.549.414.907** |

## 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 | 26.590.700.646 | 15.308.015.354 |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước | - | 123.303.806 |
| | 26.590.700.646 | 15.431.319.160 |
| Thu nhập thuế TNDN hoãn lại | (604.649.248) | - |
| **TỔNG CỘNG** | **25.986.051.398** | **15.431.319.160** |

## 25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

### 25.1 *Thuế TNDN* (tiếp theo)

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** | **128.023.883.309** | **72.857.918.356** |
| Thuế TNDN theo thuế suất 20% | 25.604.776.662 | 14.571.583.671 |
| *Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):* | | |
| Chi phí không được trừ | 423.582.576 | 778.739.523 |
| Thu nhập cổ tức | (42.307.840) | (42.307.840) |
| Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước | - | 123.303.806 |
| **Chi phí thuế TNDN** | **25.986.051.398** | **15.431.319.160** |

### 25.2 *Thuế TNDN hiện hành*

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế 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 năm 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 kỳ kế toán năm.

### 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*

| | *Bảng cân đối kế toán* | | *Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh* | |
|---|---|---|---|---|
| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* | *Năm nay* | *Năm trước* |
| Dự phòng giảm giá hàng tồn kho | 257.441.239 | - | 257.441.239 | - |
| Dự phòng nợ phải thu khó đòi | 347.208.009 | - | 347.208.009 | - |
| ***Tài sản thuế TNDN hoãn lại*** | **604.649.248** | - | | |
| ***Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại*** | | | **604.649.248** | - |

## 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 khác có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 như sau:

| *Bên liên quan* | *Mối quan hệ* |
|---|---|
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần IDERGY | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Công ty trong cùng Tập đoàn |
| Ông Đặng Việt Dũng | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Cao Nguyên | Nguyên chủ tịch HĐQT |
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Thành viên HĐQT/Giám đốc |
| Ông Trần Minh Quang | Thành viên HĐQT |
| Ông Lê Hoàng Thịnh | Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán |
| Ông Ngô Đình Tuấn | Phó giám đốc |
| Ông Nguyễn Mạnh Toại | Kế toán trưởng |

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO | Bán điện | 16.076.277.479 | 14.599.594.154 |
| | Sử dụng dịch vụ | 23.528.004 | 11.700.620 |
| | Cung cấp dịch vụ bảo trì | 52.816.498 | - |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO | Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì | 5.937.437.280 | 6.691.116.020 |
| | Bán điện | 1.271.487.439 | 1.219.052.369 |
| | Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ | 289.821.061 | 304.760.228 |
| Công ty Cổ phần IDERGY | Cung cấp dịch vụ xây lắp | 1.539.321.000 | - |
| | Cung cấp dịch vụ | 1.547.516.862 | 78.424.042 |
| | Mua điện áp mái mặt trời | - | 3.625.981.826 |
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Mua dịch vụ | 645.533.994 | 466.937.686 |
| | Bán điện | 214.769.012 | 185.267.838 |
| | Cung cấp dịch vụ | 1.904.426.775 | 194.927.000 |

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm nay và năm trước như sau:

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Năm nay* | *Năm trước* |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Bán điện | 671.406.516 | 971.589.019 |
| | Cổ tức nhận được | 211.539.200 | 211.539.200 |
| Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO | Bán điện | 43.897.462 | 71.287.052 |

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

*VND*

| *Bên liên quan* | *Nội dung nghiệp vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|
| ***Phải thu ngắn hạn của khách hàng*** | | | |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO | Bán điện và dịch vụ xây lắp | 3.769.222.742 | 250.456.839 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO | Bán điện | 2.740.909.747 | 2.740.909.747 |
| Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO | Bán điện và cung cấp dịch vụ bảo trì | 1.571.604.293 | 959.904.885 |
| Tổng Công ty IDICO - CTCP | Bán điện và dịch vụ xây lắp | 805.745.568 | 546.613.606 |
| Công ty Cổ phần IDERGY | Cung cấp dịch vụ | 263.617.811 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO | Bán điện | 72.232.089 | 73.253.538 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO | Bán điện | 597.912 | 4.866.038 |
| **TỔNG CỘNG** | | **9.223.930.162** | **4.576.004.653** |
| ***Trả trước cho người bán ngắn hạn*** | | | |
| Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO | Mua dịch vụ | 33.000.000 | - |

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

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

***Người mua trả tiền trước ngắn hạn***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Công ty Cổ phần IDERGY | Cung cấp dịch vụ xây lắp | - | 769.660.500 |
| Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO | Cung cấp dịch vụ xây lắp | - | 362.431.454 |
| **TỔNG CỘNG** | | **-** | **1.132.091.954** |

***Phải trả người bán ngắn hạn***

| | | | |
|---|---|---|---|
| Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO | Mua dịch vụ | 18.578.955 | - |

***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"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và và các nhân viên quản lý khác như sau:

*VND*

| *Tên* | *Chức vụ* | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|---|
| Ông Đặng Việt Dũng | Chủ tịch HĐQT | 1.030.240.000 | 803.240.000 |
| Ông Nguyễn Cao Nguyên | Nguyên chủ tịch HĐQT | - | 292.000.000 |
| Ông Nguyễn Hoàng Công | Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc | 1.782.720.037 | 1.769.479.999 |
| Ông Trần Minh Quang | Thành viên HĐQT không điều hành | 185.040.000 | 178.706.667 |
| Ông Lê Hoàng Thịnh | Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT | 366.080.000 | 351.413.333 |
| Ông Nguyễn Văn Thịnh | Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT | 366.080.000 | 368.080.000 |
| Ông Ngô Đình Tuấn | Phó giám đốc | 932.999.400 | 333.269.313 |
| Ông Nguyễn Mạnh Toại | Kế toán trưởng | 698.011.818 | 704.541.819 |
| **TỔNG CỘNG** | | **5.361.171.255** | **4.800.731.131** |

## 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.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

## 27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

*VND*

| | *Kinh doanh điện* | *Kinh doanh bất động sản* | *Khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| ***Năm nay*** | | | | |
| Doanh thu bộ phận | 3.307.782.570.192 | 3.224.010.657 | 68.690.335.453 | 3.379.696.916.302 |
| Giá vốn bộ phận | (3.175.164.049.882) | (2.286.169.809) | (56.704.072.288) | (3.234.154.291.979) |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận | 132.618.520.310 | 937.840.848 | 11.986.263.165 | 145.542.624.323 |
| Chi phí không phân bổ | | | | (26.291.626.826) |
| Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính | | | | 119.250.997.497 |
| Thu nhập tài chính | | | | 11.846.252.754 |
| Chi phí tài chính | | | | (3.073.366.942) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | | | 128.023.883.309 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | (26.590.700.646) |
| Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại | | | | 604.649.248 |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm | | | | 102.037.831.911 |
| **Các thông tin bộ phận khác** | | | | |
| Khấu hao bộ phận | 34.261.738.748 | 879.058.092 | - | 35.140.796.840 |
| Khấu hao không phân bổ | - | - | - | 715.156.524 |
| ***Số cuối năm*** | | | | |
| *Tài sản bộ phận* | *376.440.545.544* | *109.831.012.452* | *26.782.692.587* | *513.054.250.583* |
| *Tài sản không phân bổ* | - | - | - | *308.474.378.619* |
| Tổng tài sản | 376.440.545.544 | 109.831.012.452 | 26.782.692.587 | 821.528.629.202 |
| *Nợ phải trả bộ phận* | *201.201.364.489* | *8.237.183.054* | *22.978.143.571* | *232.416.691.114* |
| *Nợ phải trả không phân bổ* | - | - | - | *21.806.439.797* |
| Tổng nợ phải trả | 201.201.364.489 | 8.237.183.054 | 22.978.143.571 | 254.223.130.911 |

## 27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

*VND*

| | *Kinh doanh điện* | *Kinh doanh bất động sản* | *Khác* | *Tổng cộng* |
|---|---|---|---|---|
| ***Năm trước*** | | | | |
| Doanh thu bộ phận | 2.928.180.803.228 | 3.094.920.468 | 36.109.775.277 | 2.967.385.498.973 |
| Giá vốn bộ phận | (2.838.643.243.591) | (2.270.351.895) | (28.662.265.526) | (2.869.575.861.012) |
| Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận | 89.537.559.637 | 824.568.573 | 7.447.509.751 | 97.809.637.961 |
| Chi phí không phân bổ | | | | (30.458.763.897) |
| Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính | | | | 67.350.874.064 |
| Thu nhập tài chính | | | | 7.425.166.817 |
| Chi phí tài chính | | | | (1.918.122.525) |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế | | | | 72.857.918.356 |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành | | | | (15.431.319.160) |
| Lợi nhuận sau thuế TNDN trong năm | | | | 57.426.599.196 |
| **Các thông tin bộ phận khác** | | | | |
| Khấu hao bộ phận | 30.477.991.527 | 879.058.092 | - | 31.357.049.619 |
| Khấu hao không phân bổ | - | - | - | 429.577.640 |
| ***Số đầu năm*** | | | | |
| *Tài sản bộ phận* | *380.407.503.844* | *109.191.714.374* | *25.983.525.636* | *515.582.743.854* |
| *Tài sản không phân bổ* | - | - | - | *206.292.652.743* |
| Tổng tài sản | 380.407.503.844 | 109.191.714.374 | 25.983.525.636 | 721.875.396.597 |
| *Nợ phải trả bộ phận* | *224.548.696.234* | *3.800.870.583* | *15.111.724.763* | *243.461.291.580* |
| *Nợ phải trả không phân bổ* | - | - | - | *14.997.906.653* |
| Tổng nợ phải trả | 224.548.696.234 | 3.800.870.583 | 15.111.724.763 | 258.459.198.233 |

## 28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

*VND*

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Dưới 1 năm | 588.088.380 | 569.676.360 |
| Từ 1 đến 5 năm | 2.352.353.520 | 2.278.705.440 |
| Trên 5 năm | 21.977.388.180 | 21.828.995.760 |
| **TỔNG CỘNG** | **24.917.830.080** | **24.677.377.560** |

## 29. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

| | *Số cuối năm* | *Số đầu năm* |
|---|---|---|
| Nợ khó đòi đã xử lý *(VND)* | 3.944.304.715 | 3.944.304.715 |

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

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

| | | |
|---|---|---|
| Trần Thị Nga | Nguyễn Mạnh Toại | Nguyễn Hoàng Công |
| Người lập | Kế toán trưởng | Giám đốc |

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600486108, E=UDICO@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.27 14:04:13 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1

**EY** | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via ey.com/privacy. EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit ey.com.

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn