

## CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ 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](mailto:idicolongan@yahoo.com.vn)

Website: [idico-linco.com.vn](http://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](http://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

|                                      | Trang   |
|--------------------------------------|---------|
| 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 |

# 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

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<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|------------|----------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>988.648.966.623</b>   | <b>817.513.030.435</b>                               |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>4</b>    | <b>5.149.166.652</b>     | <b>76.184.050.192</b>                                |
| 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                                       |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         |             | <b>-</b>                 | <b>58.703.795</b>                                    |
| 123        | 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           |             | -                        | 58.703.795                                           |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>66.498.270.332</b>    | <b>60.748.433.373</b>                                |
| 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)            | -                                                    |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      |             | <b>914.514.852.569</b>   | <b>665.933.241.245</b>                               |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              | 7.1         | 914.514.852.569          | 665.933.241.245                                      |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>2.486.677.070</b>     | <b>14.588.601.830</b>                                |
| 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                                          |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>337.001.369.721</b>   | <b>346.583.125.821</b>                               |
| <b>220</b> | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | <b>13.403.251.662</b>    | <b>14.243.435.190</b>                                |
| 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                       |             | -                        | -                                                    |
| <b>240</b> | <b>II. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>314.980.361.792</b>   | <b>325.589.690.631</b>                               |
| 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                                          |
| <b>250</b> | <b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>         |             | <b>6.750.000.000</b>     | <b>6.750.000.000</b>                                 |
| 253        | 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 10          | 6.750.000.000            | 6.750.000.000                                        |
| <b>260</b> | <b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>1.867.756.267</b>     | <b>-</b>                                             |
| 262        | 1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại            |             | 1.867.756.267            | -                                                    |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>1.325.650.336.344</b> | <b>1.164.096.156.256</b>                             |

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<br>(Trình bày lại –<br>Thuyết minh số 29) |
|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|------------------------------------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                         |             | <b>983.148.082.448</b>   | <b>961.759.108.561</b>                               |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                         |             | <b>326.428.082.448</b>   | <b>619.959.152.818</b>                               |
| 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                                    |             | 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                                          |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                                         |             | <b>656.720.000.000</b>   | <b>341.799.955.743</b>                               |
| 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                                        |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                                      |             | <b>342.502.253.896</b>   | <b>202.337.047.695</b>                               |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                                      | <b>17.1</b> | <b>342.502.253.896</b>   | <b>202.337.047.695</b>                               |
| 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                                       |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                                    |             | <b>1.325.650.836.344</b> | <b>1.164.096.156.256</b>                             |

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<br>23 | 5. Chi phí tài chính<br>- Trong đó: Chi phí lãi vay | 21          | (19.107.907.560)<br>(19.029.434.712) | (6.852.184.148)<br>(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<br>(Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 29) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>01</b> | <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>                    |             |                          |                                                     |
|           | <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                             |             | <b>178.851.446.210</b>   | <b>47.347.100.469</b>                               |
|           | <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                                       |
| <b>08</b> | <b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b> |             | <b>199.034.936.871</b>   | <b>52.516.151.253</b>                               |
| 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)                                     |
| <b>20</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>        |             | <b>(372.482.888.884)</b> | <b>(67.577.785.869)</b>                             |
|           | <b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>                       |             |                          |                                                     |
| 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                                         |
| <b>30</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                     |             | <b>94.306.479</b>        | <b>2.844.908.046</b>                                |
|           | <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>                   |             |                          |                                                     |
| 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)                                     |
| <b>40</b> | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                  |             | <b>301.353.698.865</b>   | <b>107.731.506.568</b>                              |

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 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.

#### 3.15 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>               | <b>5.149.166.652</b> | <b>76.184.050.192</b> |

(\*) 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                                | <b>63.067.872.738</b> | <b>48.156.778.543</b> |
| Dự phòng phải thu khó đòi                                       | (350.921.681)         | -                     |
| <b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>                                            | <b>62.716.951.057</b> | <b>48.156.778.543</b> |

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                       | 350.921.681 | -         |

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 NGÁN HẠN KHÁC

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

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<br>(Trình bày lại -<br>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                                          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>914.514.852.569</b> | <b>665.933.241.245</b>                               |

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

|                     |                        | VND                                                  |
|---------------------|------------------------|------------------------------------------------------|
|                     | Số cuối năm            | Số đầu năm<br>(Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 29) |
| Dự án Hữu Thạnh (i) | 815.722.341.526        | 530.258.879.000                                      |
| Dự án khác          | 965.586.610            | 64.392.518.470                                       |
| <b>TỔNG CỘNG</b>    | <b>816.687.928.136</b> | <b>594.651.397.470</b>                               |

(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 Hữu 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        | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                 | <b>86.255.931.174</b> | <b>64.329.262.754</b> |

(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 Hữu 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                         |                        |                        |                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                                 | Nhà cửa và<br>vật kiến trúc | Máy móc và<br>thiết bị | Phương tiện<br>vận tải | Thiết bị<br>văn phòng |
|                                                 | Tổng cộng                   |                        |                        |                       |
| <b>Nguyên giá:</b>                              |                             |                        |                        |                       |
| Số đầu năm và cuối năm                          | 16.559.240.296              | 907.045.455            | 4.353.100.545          | 3.619.874.779         |
| Trong đó:                                       |                             |                        |                        |                       |
| Đã khấu hao hết                                 | 2.880.173.567               | 907.045.455            | 2.906.028.727          | 1.626.609.657         |
| <b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>                 |                             |                        |                        |                       |
| Số đầu năm                                      | 6.462.352.813               | 907.045.455            | 3.750.153.967          | 2.747.313.548         |
| Khấu hao trong năm                              | 488.249.136                 | -                      | 144.707.184            | 207.227.208           |
| Số cuối năm                                     | 6.950.601.949               | 907.045.455            | 3.894.861.151          | 2.954.540.756         |
| <b>Giá trị còn lại:</b>                         |                             |                        |                        |                       |
| Số đầu năm                                      | 10.096.887.483              | -                      | 602.946.578            | 872.561.231           |
| Số cuối năm                                     | 9.608.638.347               | -                      | 458.239.394            | 665.334.023           |
| Trong đó:                                       |                             |                        |                        |                       |
| Tài sản cầm cố, thế chấp<br>(Thuyết minh số 16) | 9.517.850.127               | -                      | -                      | 115.204.478           |

## 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<br>sở hữu<br>% | Số cuối năm    |                 |                        | Số đầu năm     |                 |                        |
|-------------------------------------|----------------------|----------------|-----------------|------------------------|----------------|-----------------|------------------------|
|                                     |                      | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị còn lại<br>VND | Giá gốc<br>VND | Dự phòng<br>VND | Giá trị còn lại<br>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<br>(Trình bày lại -<br>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 Tiền 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                                        |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         | <b>30.530.544.073</b> | <b>20.358.917.554</b>                                |

**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        |
| Khách hàng cá nhân – Dự án Khu Dân cư                   |                       |                        |
| Trung tâm mở rộng Phường 6                              | 79.356.815.219        | 26.775.815.495         |
| Công ty TNHH AEON Việt Nam                              | -                     | 267.904.000.000        |
| Khác                                                    | 232.000.000           | 142.000.000            |
| Các bên liên quan trả tiền trước<br>(Thuyết minh số 26) | 7.352.098.564         | 11.485.947.877         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                                        | <b>86.940.913.783</b> | <b>306.307.763.372</b> |

**13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

|                            | VND                  |                        |                          |                       |
|----------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|
|                            | Số đầu năm           | Tăng trong năm         | Giảm trong năm           | Số cuối năm           |
| <b>Phải thu</b>            |                      |                        |                          |                       |
| Thuế giá trị gia tăng      | 386.601.830          | 10.516.164.899         | (9.878.089.659)          | 1.024.677.070         |
| <b>Phải trả</b>            |                      |                        |                          |                       |
| 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)            | -                     |
| <b>TỔNG CỘNG</b>           | <b>4.299.979.013</b> | <b>300.161.019.121</b> | <b>(283.922.986.357)</b> | <b>20.538.011.777</b> |

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

|                  | Số cuối năm   | Số đầu năm |
|------------------|---------------|------------|
|                  |               | VND        |
| Chi phí xây dựng | 6.785.285.925 | -          |

15. PHẢI TRẢ KHÁC

|                                   | Số cuối năm            | Số đầu năm                             |
|-----------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
|                                   |                        | VND                                    |
|                                   |                        | (Trình bày lại -<br>Thuyết minh số 29) |
| <b>Ngắn hạn</b>                   |                        |                                        |
| 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                              | 1.097.618.403          | 798.513.663                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>5.326.354.556</b>   | <b>60.654.820.012</b>                  |
| <i>Trong đó:</i>                  |                        |                                        |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 26) | 1.332.191.780          | 22.166.349.855                         |
| Bên khác                          | 3.994.162.776          | 38.488.470.157                         |
| <b>Dài hạn</b>                    |                        |                                        |
| Hợp tác kinh doanh (*)            | 291.516.000.000        | 291.516.000.000                        |
| Ký quỹ, ký cược                   | 204.000.000            | 204.000.000                            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                  | <b>291.720.000.000</b> | <b>291.720.000.000</b>                 |
| <i>Trong đó:</i>                  |                        |                                        |
| Bên liên quan (Thuyết minh số 26) | 290.140.000.000        | 290.140.000.000                        |
| Bên khác                          | 1.580.000.000          | 1.580.000.000                          |

(\*) 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<br>Số cuối năm     |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>                         | <b>225.363.053.829</b> | <b>405.942.117.234</b> | <b>(459.845.693.037)</b> | <b>171.459.478.026</b> |
| 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)          | -                      |
| <b>Dài hạn</b>                          | <b>2.812.500.000</b>   | <b>365.000.000.000</b> | <b>-</b>                 | <b>365.000.000.000</b> |
| Vay ngân hàng                           | -                      | 365.000.000.000        | -                        | 365.000.000.000        |
| (Thuyết minh số 16.3)                   | -                      | -                      | -                        | -                      |
| Vay bên khác                            | 2.812.500.000          | -                      | (2.812.500.000)          | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                        | <b>228.175.553.829</b> | <b>770.942.117.234</b> | <b>(462.658.193.037)</b> | <b>536.459.478.026</b> |

**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<br>VND | Ngày đáo hạn                                             | Lãi suất    | Tài sản đảm bảo<br>(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<br>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<br>VND     | Ngày đáo hạn                                                 | Lãi suất                                  | Tài sản đảm bảo<br>(Thuyết minh số 7)                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ngân Hàng Thương mại Cổ phần<br>Đầu tư Và Phát triển Việt Nam -<br>Chi nhánh Long An | <u>365.000.000.000</u> | Từ ngày 1 tháng 8 năm<br>2026 đến ngày<br>1 tháng 8 năm 2030 | 6,2% đến<br>ngày 2<br>tháng 8<br>năm 2025 | Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn<br>liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công<br>nhân tại xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh<br>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<br>vốn cổ phần | Vốn khác của<br>chủ sở hữu | Quỹ đầu tư<br>phát triển | Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối |
|                                         | Tổng cộng       |                         |                            |                          |                                      |
| <b>Năm trước</b>                        |                 |                         |                            |                          |                                      |
| Số đầu năm                              | 85.500.000.000  | 9.000.000.000           | 1.042.907.420              | 23.097.884.824           | 48.505.922.713                       |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm            | -               | -                       | -                          | -                        | 37.877.680.375                       |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi      | -               | -                       | -                          | -                        | (2.687.347.637)                      |
| Số cuối năm                             | 85.500.000.000  | 9.000.000.000           | 1.042.907.420              | 23.097.884.824           | 83.696.255.451                       |
| <b>Năm nay</b>                          |                 |                         |                            |                          |                                      |
| Số đầu năm                              | 85.500.000.000  | 9.000.000.000           | 1.042.907.420              | 23.097.884.824           | 83.696.255.451                       |
| Lợi nhuận thuần<br>trong năm            | -               | -                       | -                          | -                        | 142.965.206.201                      |
| Tăng vốn (*)                            | 80.896.255.451  | -                       | -                          | -                        | (80.896.255.451)                     |
| Quỹ đầu tư phát triển<br>(*)            | 4.603.744.549   | -                       | -                          | (4.603.744.549)          | -                                    |
| Trích quỹ khen<br>thưởng, phúc lợi (**) | -               | -                       | -                          | -                        | (2.800.000.000)                      |
| Số cuối năm                             | 171.000.000.000 | 9.000.000.000           | 1.042.907.420              | 18.494.140.275           | 142.965.206.201                      |

(\*) 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 | Tỷ lệ sở hữu | Cổ phiếu phổ thông | Tỷ lệ sở hữu |
|                           | (Cổ phiếu)         | (%)          | (Cổ phiếu)         | (%)          |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>17.100.000</b>  | <b>100</b>   | <b>8.550.000</b>   | <b>100</b>   |

**17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

|                                       | Năm nay         | Năm trước      |
|---------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                       |                 | VND            |
| <b>Vốn cổ phần đã góp</b>             |                 |                |
| 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 |
| <b>Cổ tức</b>                         |                 |                |
| 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 |
| <b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b> | 17.100.000        | 8.550.000  |
| <b>Cổ phiếu đã phát hành</b>      |                   |            |
| Cổ phiếu phổ thông                | 17.100.000        | 8.550.000  |
| <b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>     |                   |            |
| 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**

|                                                                                                                     | Năm nay                | VND<br>Năm trước<br>(trình bày lại) |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông<br>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<br>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<br>sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản<br>trên cổ phiếu (VND) | 139.465.206.201        | 35.077.680.375                      |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân<br>(**)                                                              | 17.100.000             | 17.100.000                          |
| Số lượng cổ phiếu phổ thông dự kiến phát hành                                                                       | -                      | -                                   |
| <b>Lãi trên cổ phiếu</b>                                                                                            |                        |                                     |
| Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                                                             | 8.156                  | 2.051                               |
| Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)                                                                           | 8.156                  | 2.051                               |

(\*) 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**

|                                                      | Năm nay                | VND<br>Năm trước       |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                                           | 541.243.595            | 507.135.958            |
| Số được phê duyệt trong năm<br>(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**

|                                                        | Năm nay                | VND<br>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         |
| <b>DOANH THU THUẦN</b>                                 | <b>392.266.099.584</b> | <b>214.571.401.023</b> |
| Trong đó:                                              |                        |                        |
| Doanh thu đối với bên khác                             | 353.152.717.303        | 139.844.163.924        |
| Doanh thu đối với bên liên quan<br>(Thuyết minh số 26) | 39.113.382.281         | 74.727.237.099         |

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

|              | Năm nay    | VND<br>Năm trước |
|--------------|------------|------------------|
| Lãi tiền gửi | 37.049.260 | 293.611.841      |

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

|                                      | Năm nay                | VND<br>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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                     | <b>158.240.285.372</b> | <b>138.293.058.459</b> |

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                  | Năm nay               | VND<br>Năm trước     |
|------------------|-----------------------|----------------------|
| Chi phí lãi vay  | 19.029.434.712        | 6.806.420.802        |
| Khác             | 78.472.848            | 45.763.346           |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>19.107.907.560</b> | <b>6.852.184.148</b> |

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             |
| <b>Chi phí bán hàng</b>             | <b>17.305.228.937</b> | <b>5.687.051.627</b>  |
| 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         |
| <b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b> | <b>18.917.497.272</b> | <b>19.364.537.015</b> |
| 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         |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                    | <b>36.222.726.209</b> | <b>25.051.588.642</b> |

**23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC**

|                              |                    | VND                  |
|------------------------------|--------------------|----------------------|
|                              | Năm nay            | Năm trước            |
| <b>Thu nhập khác</b>         | <b>908.946.684</b> | <b>2.678.918.854</b> |
| 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           |
| <b>Chi phí khác</b>          | <b>789.730.177</b> | <b>-</b>             |
| Truy thu thuế                | 418.563.946        | -                    |
| Chi phí thuế                 | 330.000.000        | -                    |
| Chi phí khác                 | 41.166.214         | -                    |
| <b>LỢI NHUẬN KHÁC</b>        | <b>119.216.507</b> | <b>2.678.918.854</b> |

**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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b>          | <b>85.558.598.154</b> | <b>112.383.527.405</b> |

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**

|                             | 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)       | -                    |
| <b>TỔNG CỘNG</b>            | <b>35.886.240.009</b> | <b>9.469.420.094</b> |

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:

|                                          | Năm nay                | Năm trước             |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b> | <b>178.851.446.210</b> | <b>47.347.100.469</b> |
| 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             | -                     |
| <b>Chi phí thuế TNDN</b>                 | <b>35.886.240.009</b>  | <b>9.469.420.094</b>  |

**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                                 | -                |
| <b>Tài sản thuế TNDN hoãn lại</b>      | <b>1.867.756.267</b>        | <b>-</b>          |                                             |                  |
| <b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại</b> |                             |                   | <b>1.867.756.267</b>                        | <b>-</b>         |

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 Chính 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<br>từ ngày 6 tháng 5 năm 2024           |
| Ông Nguyễn Đức Tiến                                           | Thành viên HĐQT<br>đến ngày 6 tháng 5 năm 2024          |
| Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc                                      | Trưởng Ban Kiểm soát<br>từ ngày 6 tháng 5 năm 2024      |
| Bà Trần Thị Ngọc Loan                                         | Trưởng Ban Kiểm soát<br>đến ngày 6 tháng 5 năm 2024     |
| Bà Nguyễn Thị Mai Chung                                       | Thành viên Ban Kiểm soát<br>từ ngày 6 tháng 5 năm 2024  |
| Bà Nguyễn Thị Thùy Dung                                       | Thành viên Ban Kiểm soát<br>từ ngày 6 tháng 5 năm 2024  |
| Ông Trần Quốc Toàn                                            | Thành viên Ban Kiểm soát<br>đến ngày 6 tháng 5 năm 2024 |
| Ông Bùi Đức Minh                                              | Thành viên Ban Kiểm soát<br>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:

| VND           |                                   |                 |                 |
|---------------|-----------------------------------|-----------------|-----------------|
| Bên liên quan | Nội dung nghiệp vụ                | 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<br>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:

| VND                                      |                    |                       |                       |
|------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bên liên quan                            | Nội dung nghiệp vụ | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
| <b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>  |                    |                       |                       |
| IDICO                                    | Cung cấp dịch vụ   | 26.402.656.356        | 24.341.595.140        |
| IDICO 10                                 | Bán hàng hóa       | 497.199.323           | 974.059.533           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                    | <b>26.899.855.679</b> | <b>25.315.654.673</b> |
| <b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b> |                    |                       |                       |
| IDICO                                    | Cung cấp dịch vụ   | 7.352.098.564         | 11.485.947.877        |
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>            |                    |                       |                       |
| 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            |
| <b>TỔNG CỘNG</b>                         |                    | <b>1.332.191.780</b>  | <b>22.166.349.855</b> |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>             |                    |                       |                       |
| IDICO                                    | Hợp tác kinh doanh | 290.140.000.000       | 290.140.000.000       |
| <b>Vay ngắn hạn</b>                      |                    |                       |                       |
| 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            |
| <b>Hội đồng quản trị</b> | <b>386.222.000</b>   | <b>466.000.000</b>   |
| 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          |
| <b>Ban Điều hành</b>     | <b>2.716.117.997</b> | <b>4.414.435.945</b> |
| 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          |
| <b>Ban Kiểm soát</b>     | <b>164.444.000</b>   | <b>196.000.000</b>   |
| 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           |
| <b>TỔNG CỘNG</b>         | <b>3.266.783.997</b> | <b>5.076.435.945</b> |

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<br/>xây dựng</i> | <i>Xây lắp</i>        | <i>Kinh doanh<br/>bất động sản</i> | <i>Khác</i>        | <i>Tổng cộng</i>         |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|--------------------|--------------------------|
| <b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024</b> |                                         |                       |                                    |                    |                          |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                                 | <b>65.676.708.758</b>                   | <b>49.953.896.068</b> | <b>276.635.494.758</b>             | <b>-</b>           | <b>392.266.099.584</b>   |
| <b>Kết quả</b>                                              |                                         |                       |                                    |                    |                          |
| 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          |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>                        |                                         |                       |                                    |                    |                          |
| <b>Tài sản bộ phận</b>                                      | <b>28.985.994.121</b>                   | <b>36.310.961.474</b> | <b>1.244.063.334.184</b>           | <b>36.446.576</b>  | <b>1.309.396.736.355</b> |
| <b>Tài sản không phân bổ (*)</b>                            |                                         |                       |                                    |                    | <b>16.253.599.989</b>    |
| <b>Tổng tài sản</b>                                         |                                         |                       |                                    |                    | <b>1.325.650.336.344</b> |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b>                                  | <b>28.416.811.040</b>                   | <b>36.310.961.474</b> | <b>918.126.309.934</b>             | <b>294.000.000</b> | <b>983.148.082.448</b>   |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                     |                                         |                       |                                    |                    | <b>983.148.082.448</b>   |

(\*) 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                             |                       |                            |                          |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------|
|                                                                 | Kinh doanh vật liệu<br>xây dựng | Xây lắp               | Kinh doanh<br>bất động sản | Khác                     |
| <b>Cho năm tài chính kết thúc<br/>ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> |                                 |                       |                            |                          |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>                                     | <b>55.945.917.269</b>           | <b>72.767.508.930</b> | <b>85.857.974.824</b>      | <b>-</b>                 |
| <b>Kết quả</b>                                                  |                                 |                       |                            |                          |
| Lợi nhuận gộp                                                   | 597.618.321                     | 1.889.215.837         | 42.181.347.457             | -                        |
| 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           |
| <b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>                            |                                 |                       |                            |                          |
| <b>Tài sản bộ phận</b>                                          | <b>23.781.110.571</b>           | <b>31.076.393.062</b> | <b>1.011.593.046.806</b>   | <b>64.250.000</b>        |
| <b>Tài sản không phân bổ (*)</b>                                |                                 |                       |                            | <b>1.066.514.800.439</b> |
| <b>Tổng tài sản</b>                                             |                                 |                       |                            | <b>97.581.355.817</b>    |
| <b>Tổng tài sản</b>                                             |                                 |                       |                            | <b>1.164.096.156.256</b> |
| <b>Nợ phải trả bộ phận</b>                                      | <b>22.104.615.331</b>           | <b>24.905.700.208</b> | <b>914.436.815.640</b>     | <b>311.977.382</b>       |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                                         |                                 |                       |                            | <b>961.759.108.561</b>   |

(\*) 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        |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.289.067.000</b> | <b>1.893.781.917</b> |

*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          |
| <b>TỔNG CỘNG</b> | <b>1.886.700.000</b> | <b>1.215.000.000</b> |

29. ĐIỀU CHỈNH LẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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 |
| <b>Bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>                              |                                |                                 |                        |
| 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         |
| <b>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b> |                                |                                 |                        |
| 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