

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

2025



MỤC LỤC



01 THÔNG TIN CHUNG

- 08 Thông tin khái quát
- 10 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 15 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 16 Định hướng phát triển
- 18 Các rủi ro



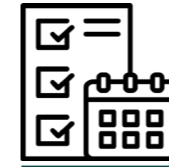
02 TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 24 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 26 Tổ chức và nhân sự
- 32 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 36 Tình hình tài chính
- 39 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 41 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty



03 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 50 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm
- 52 Tình hình tài chính
- 53 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 54 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 55 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 56 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty



04 BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động
- 63 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của BGD
- 64 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị



05 QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 68 Hội đồng quản trị
- 75 Ban Kiểm soát
- 76 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát



06 BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 88 Báo cáo tài chính
- 92 Ý kiến Kiểm toán
- 94 Báo cáo tài chính kiểm toán
- 99 Thuyết minh báo cáo tài chính



DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

UBND	Ủy ban Nhân dân
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
EU	Liên minh Châu Âu
GRI	Tổ chức Sáng kiến báo cáo toàn cầu
IFC	Tổ chức Tài chính Quốc tế
TNMT	Tài nguyên Môi trường
ESG	Môi trường, Xã hội và Quản trị doanh nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BIDV	Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng Cổ đông
HĐCĐ	Hội đồng Quản trị
CTCP	Công ty Cổ phần
UQ CBTT	Ủy quyền Công bố thông tin
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TMDV	Thương mại dịch vụ
FDI	Đầu tư trực tiếp nước ngoài
SXKD	Sản xuất kinh doanh
BDS	Bất động sản
KCN	Khu công nghiệp
TĐC	Tái định cư
GPMB	Giải phóng mặt bằng
PCCC	Phòng cháy chữa cháy
IP	Phát thải nhà kính thông qua phản ứng hóa học

01

THÔNG TIN CHUNG

- 08 Thông tin khái quát
- 10 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 15 Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý
- 16 Định hướng phát triển
- 18 Các rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO
Tên viết tắt	IDICO - LINCO
Giấy CNĐKDN số	Số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp lần đầu ngày 05/01/2006, thay đổi lần thứ 23 ngày 10/09/2025
Vốn điều lệ	273.599.690.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	389.429.003.681 đồng
Địa chỉ	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Số điện thoại	0272 3826497
Số fax	0272 3829337
Website	http://idico-linco.com.vn/
Mã cổ phiếu	LAI

ĐỊA BÀN KINH DOANH

IDICO - LINCO hoạt động chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam, địa bàn trọng yếu là tại tỉnh Tây Ninh (tỉnh Long An cũ), TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh miền Tây Nam Bộ (An Giang, Đồng Tháp) (Tiền Giang, An Giang, Đồng Tháp, Kiên Giang cũ).

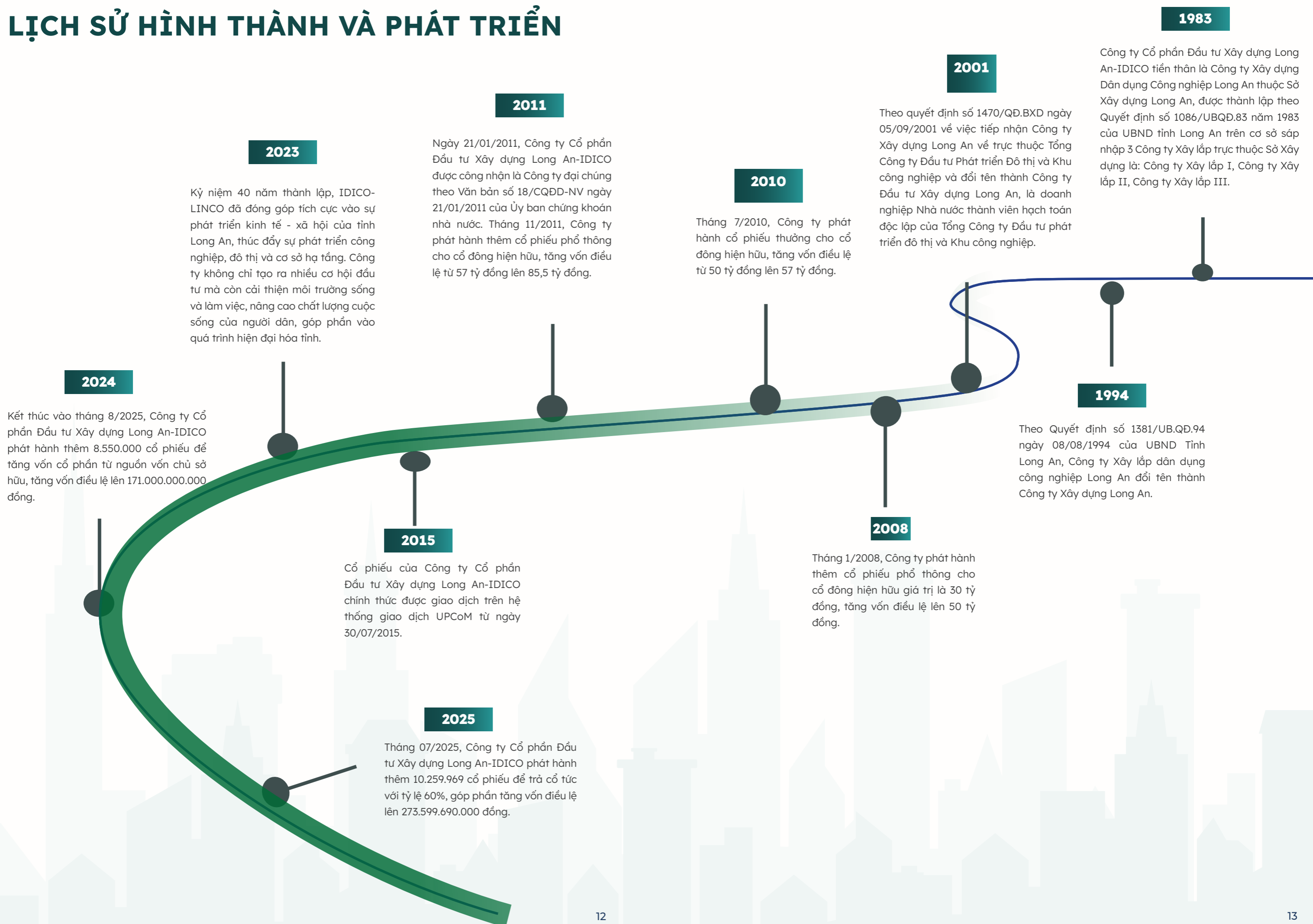


NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Mã ngành, nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan
3511	Sản xuất điện: Chi tiết: Sản xuất điện năng lượng mặt trời
3512	Truyền tải và phân phối điện
3700	Thoát nước và xử lý nước thải
6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất
2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao
3320	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp
4100	Xây dựng nhà các loại
4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ
4220	Xây dựng công trình công ích
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác
4312	Chuẩn bị mặt bằng
4321	Lắp đặt hệ thống điện
4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4752	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh
5210	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
0899	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh khoáng sản
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
7410	Hoạt động thiết kế chuyên dụng Chi tiết: Thiết kế kiến trúc công trình. Thiết kế quy hoạch xây dựng. Thiết kế xây dựng công trình giao thông đường bộ. Thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp.
5022	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê



LỊCH SỬ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN



1983

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO tiền thân là Công ty Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Long An thuộc Sở Xây dựng Long An, được thành lập theo Quyết định số 1086/UBQĐ.83 năm 1983 của UBND tỉnh Long An trên cơ sở sáp nhập 3 Công ty Xây lắp trực thuộc Sở Xây dựng là: Công ty Xây lắp I, Công ty Xây lắp II, Công ty Xây lắp III.

2001

Theo quyết định số 1470/QĐ.BXD ngày 05/09/2001 về việc tiếp nhận Công ty Xây dựng Long An về trực thuộc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp và đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây dựng Long An, là doanh nghiệp Nhà nước thành viên hạch toán độc lập của Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp.

2010

Tháng 7/2010, Công ty phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 50 tỷ đồng lên 57 tỷ đồng.

2011

Ngày 21/01/2011, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO được công nhận là Công ty đại chúng theo Văn bản số 18/CQĐD-NV ngày 21/01/2011 của Ủy ban chứng khoán nhà nước. Tháng 11/2011, Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 57 tỷ đồng lên 85,5 tỷ đồng.

2023

Kỷ niệm 40 năm thành lập, IDICO-LINCO đã đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Long An, thúc đẩy sự phát triển công nghiệp, đô thị và cơ sở hạ tầng. Công ty không chỉ tạo ra nhiều cơ hội đầu tư mà còn cải thiện môi trường sống và làm việc, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, góp phần vào quá trình hiện đại hóa tỉnh.

1994

Theo Quyết định số 1381/UB.QĐ.94 ngày 08/08/1994 của UBND Tỉnh Long An, Công ty Xây lắp dân dụng công nghiệp Long An đổi tên thành Công ty Xây dựng Long An.

2008

Tháng 1/2008, Công ty phát hành thêm cổ phiếu phổ thông cho cổ đông hiện hữu giá trị là 30 tỷ đồng, tăng vốn điều lệ lên 50 tỷ đồng.

2015

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO chính thức được giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCoM từ ngày 30/07/2015.

2024

Kết thúc vào tháng 8/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO phát hành thêm 8.550.000 cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, tăng vốn điều lệ lên 171.000.000.000 đồng.

2025

Tháng 07/2025, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO phát hành thêm 10.259.969 cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 60%, góp phần tăng vốn điều lệ lên 273.599.690.000 đồng.

CÁC SỰ KIỆN KHÁC

Trong hành trình 43 năm hình thành và phát triển, Công ty đã vinh dự được Đảng và Nhà nước ghi nhận thông qua nhiều danh hiệu cao quý, bằng khen của Bộ Xây dựng, UBND Tỉnh Long An, Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và Công đoàn Xây dựng Việt Nam cho những thành tích xuất sắc trong kinh doanh, thực hiện nghĩa vụ ngân sách và trách nhiệm xã hội.

2011 - 2014

Bằng khen của Công đoàn Xây dựng Việt Nam - Bằng khen: Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào công nhân viên chức lao động và hoạt động công đoàn giai đoạn 2011 - 2014.

2014

Bằng khen của Bộ trưởng Bộ Xây dựng - Bằng khen: Đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2014.

2016

Bằng khen của UBND Tỉnh Long An - Bằng khen: Đã có thành tích đóng góp xây dựng phát triển địa phương và thực hiện công tác an sinh xã hội trên địa bàn tỉnh Long An.

2017

- Bằng khen của UBND Tỉnh Long An - Bằng khen: Doanh nghiệp xuất sắc đạt Cúp Vàng năm 2017.

- Bằng khen của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam - Bằng khen: Bằng khen Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam năm 2017.

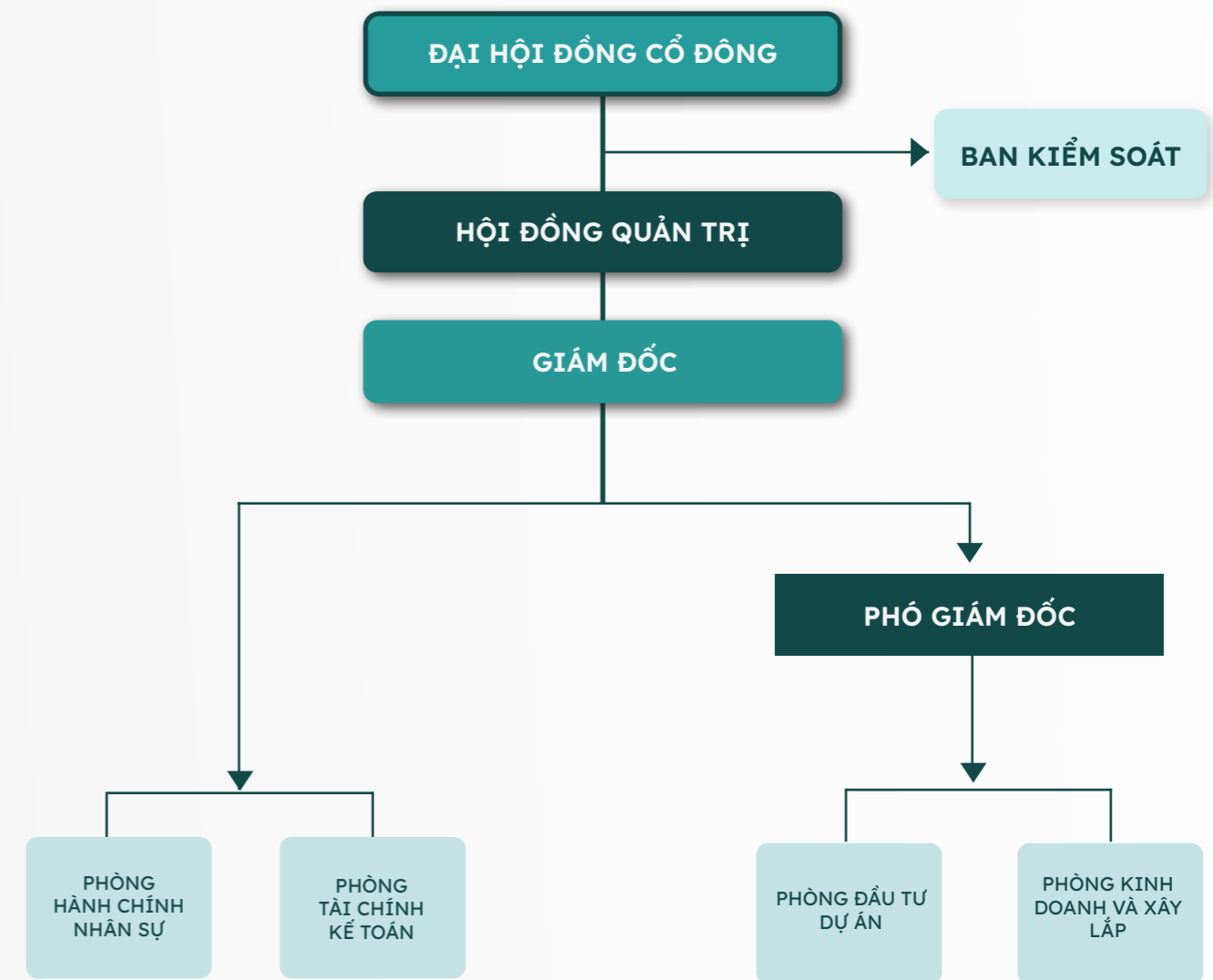
2011 - 2025

Bằng khen của UBND Tỉnh Long An - Bằng khen: Đã có thành tích tiêu biểu thực hiện nghĩa vụ nộp thuế.

2025

Giấy khen: Chi bộ cơ sở Công ty CP Đầu tư Xây dựng Long An IDICO hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2025.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ



Chi nhánh CTCP Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Nhà máy Vật liệu Xây dựng Tuynel Đức Hòa	Ấp Lộc Thạnh, xã Lộc Giang, xã An Ninh, Tỉnh Tây Ninh	1100503295-003
Chi nhánh CTCP Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Xí nghiệp khai thác và kinh doanh Vật liệu Xây dựng IDICO-LINCO	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường Long An, Tỉnh Tây Ninh	1100503295-004
Chi nhánh CTCP Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Xí nghiệp Tư vấn Đầu tư IDICO-LINCO	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường Long An, Tỉnh Tây Ninh	1100503295-006
Chi nhánh CTCP Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Ban Quản lý các dự án đầu tư IDICO-LINCO	Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), phường Long An, Tỉnh Tây Ninh	1100503295-005
Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO	Số 745/97/15 Đường Quang Trung, Phường An Hội Tây, Thành phố Hồ Chí Minh	1100503295-007

(Các Công ty con, Công ty liên kết: Không có)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Tiếp tục đổi mới công tác quản lý nhằm tinh gọn bộ máy và nâng cao hiệu quả trong công việc phù hợp với nhu cầu thực tế. Đề ra các giải pháp thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch SXKD đã đề ra.
- Đẩy mạnh quản lý tài chính hiệu quả, tối ưu hóa nguồn lực và nâng cao giá trị cho cổ đông, hướng tới sự phát triển ổn định và bền vững.
- Nghiên cứu phương án đầu tư thiết bị để nâng cao năng lực thi công xây lắp và triển khai tốt các công trình đảm nhận.
- Nâng cao hình ảnh thương hiệu, tập trung phát triển sản phẩm phù hợp đa dạng đối tượng khách hàng; xây lắp, đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình; kinh doanh vật liệu xây dựng, đa dạng nguồn cung, cung cấp nhanh chóng và đồng bộ.
- Chú trọng đảm bảo chế độ đãi ngộ hợp lý cho người lao động và tích cực tham gia các chương trình cộng đồng do Tổng Công ty và địa phương phát động.
- Đảm bảo phúc lợi cho người lao động, thanh toán lương và chế độ đãi ngộ kịp thời, thỏa đáng.

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

VỀ TRUNG HẠN

- Tìm nguồn vật liệu san lấp mặt bằng với giá cả cạnh tranh nhất, nguồn gốc hợp pháp làm cơ sở tiên đề để chào giá các gói thầu do Tổng Công ty IDICO - CTCP làm chủ đầu tư.
- Tập trung tiếp thị, tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng các sản phẩm còn lại thuộc Dự án khu dân cư Phường 6 trung tâm và Dự án khu dân cư Phường 6 mở rộng.
- Tìm hiểu, nghiên cứu chọn lọc và đấu thầu các dự án đảm bảo hiệu quả và thu hồi nợ, đặc biệt Công ty cũng đang tích cực tìm hiểu về Dự án Cụm Công nghiệp tại xã Tân Phước 1 và xã Hưng Thạnh thuộc tỉnh Đồng Tháp (Thị trấn Mỹ Phước, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang cũ)
- Tiếp tục nghiên cứu thị trường, tìm kiếm khách hàng để bán hoặc cho thuê đối với các lô đất quy hoạch công trình dịch vụ đô thị và các lô đất ở đô thị (ODT) còn lại trong dự án, nhằm chuyển nhượng cho nhà đầu tư, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư của dự án.
- Tập trung thu công nợ đến hạn thanh toán đảm bảo hiệu quả trong sử dụng vốn, không để phát sinh nợ quá hạn, nợ khó đòi.

VỀ DÀI HẠN

- Nghiên cứu các diễn biến của thị trường, xây dựng các kịch bản tiếp thị và kinh doanh các sản phẩm, đảm bảo hiệu quả kinh doanh cao nhất.
- Xây dựng hoàn thiện quy định quản trị nội bộ để phù hợp với tình hình tại: Quy chế quản lý tài chính, quy chế lương, định mức chi tiêu,....
- Xây dựng hoàn thiện quy trình đánh giá hiệu quả công việc.

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG



Tìm kiếm và triển khai các loại vật liệu, giải pháp công nghệ tiên tiến, an toàn, thân thiện với môi trường, hướng đến giảm phát thải và hạn chế tối đa các yếu tố gây ô nhiễm.

Thực hiện kiểm tra, giám sát thường xuyên đối với toàn bộ phương tiện và máy móc; duy trì lịch bảo dưỡng định kỳ nhằm giảm bụi, tiếng ồn và tác động đến khu vực xung quanh.

Bảo đảm việc thu gom, phân loại và xử lý chất thải đúng quy định pháp luật; kiểm soát chặt chẽ chất thải rắn, nước thải và các yếu tố gây ảnh hưởng đến môi trường tại khu vực thi công.

ĐỐI VỚI XÃ HỘI VÀ CỘNG ĐỒNG

Tăng cường công tác kiểm tra và giám sát nhằm hạn chế tối đa tiếng ồn, rung chấn và các ảnh hưởng khác đến khu dân cư lân cận; minh bạch thông tin trong quá trình triển khai dự án.

Tạo cơ hội việc làm cho người lao động tại địa phương, ưu tiên sử dụng lao động và nhà cung cấp khu vực lân cận, qua đó góp phần nâng cao thu nhập và thúc đẩy phát triển kinh tế vùng.

Tuân thủ nghiêm ngặt và đầy đủ các tiêu chuẩn về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường trong thi công; xây dựng môi trường làm việc an toàn, thân thiện, hỗ trợ người lao động phát triển bền vững.



CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

» THẾ GIỚI

Trong năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục vận hành trong môi trường nhiều bất định, khi các rủi ro liên quan đến thương mại và chính trị có xu hướng gia tăng. Căng thẳng thương mại quốc tế leo thang, đặc biệt thông qua việc mở rộng các biện pháp thuế quan và kiểm soát công nghệ, đã làm suy giảm đà phục hồi của thương mại toàn cầu và gia tăng chi phí cho các doanh nghiệp tham gia chuỗi giá trị quốc tế. Điều này đồng thời làm gia tăng rủi ro biến động giá cả đầu vào, tỷ giá và môi trường kinh doanh nói chung.

» VIỆT NAM

Là nền kinh tế có độ mở lớn, Việt Nam chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các biến động của kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, xét trong bối cảnh nội tại, nền kinh tế Việt Nam năm 2025 vẫn ghi nhận nhiều tín hiệu tích cực. Hoạt động xuất nhập khẩu và dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) – hai động lực quan trọng của nền kinh tế mở – tiếp tục duy trì xu hướng cải thiện.

Theo Tổng cục Thống kê, GDP cả năm ước tăng 8,02% so với năm trước. Dòng vốn FDI tiếp tục duy trì đà tăng trưởng khi tổng vốn đăng ký đạt khoảng 38,42 tỷ USD, tăng 0,5% so với năm 2024; trong đó vốn FDI thực hiện ước đạt 27,62 tỷ USD, tăng khoảng 9% và đạt mức cao nhất trong giai đoạn 2021–2025. Kết quả này cho thấy Việt Nam vẫn giữ được sức hấp dẫn nhất định đối với các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động và bất ổn.



» NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Trong năm 2025, thị trường bất động sản tại Việt Nam đang ở giai đoạn chuyển tiếp của chu kỳ. Mặc dù chưa hội đủ điều kiện để bước vào một chu kỳ tăng trưởng mạnh mẽ mới, thị trường đã dần vượt qua giai đoạn trầm lắng sâu nhất trong hơn một thập kỷ qua. Khung pháp lý từng bước được hoàn thiện, các chính sách điều hành bắt đầu phát huy hiệu quả và dòng vốn có dấu hiệu quay trở lại thị trường.

Cùng với đó, thị trường tài chính – ngân hàng duy trì sự ổn định tương đối, với tăng trưởng tín dụng năm 2025 ước đạt khoảng 17,87%. Mặt bằng lãi suất được duy trì ở mức hợp lý, góp phần hỗ trợ doanh nghiệp và người dân tiếp cận nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư, qua đó tạo nền tảng thuận lợi cho sự phục hồi của thị trường bất động sản.

Tuy nhiên, rủi ro vẫn hiện hữu trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều yếu tố bất định. Xu hướng gia tăng các chính sách bảo hộ thương mại từ Mỹ và khả năng phát sinh các căng thẳng mới trong môi trường lãi suất quốc tế có thể tạo áp lực lên mặt bằng lãi suất trong nước. Điều này tiềm ẩn nguy cơ gia tăng chi phí vốn của doanh nghiệp và ảnh hưởng đến khả năng huy động nguồn lực cho các dự án bất động sản.

Nhận thức rõ các rủi ro và đặc thù của môi trường kinh doanh, trong quá trình điều hành hoạt động, Ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động nắm bắt tình hình kinh tế, giám sát diễn biến của thị trường nhằm phân tích, đánh giá và đưa ra các chiến lược, quyết sách kịp thời để giảm thiểu rủi ro. Đồng thời sẵn sàng xem xét và điều chỉnh chiến lược, kế hoạch kinh doanh cho phù hợp với thực tế thị trường, đảm bảo cho hoạt động sản xuất kinh doanh được duy trì ổn định.

RỦI RO PHÁP LUẬT

IDICO-LINCO hoạt động trong lĩnh vực bất động sản – ngành chịu sự điều chỉnh chặt chẽ của hệ thống pháp luật. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu tác động trực tiếp từ các quy định pháp lý liên quan, bao gồm Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Xây dựng cùng các nghị định, thông tư và văn bản hướng dẫn thi hành. Do đó, bất kỳ sự thay đổi nào của khung pháp lý đều có thể ảnh hưởng đáng kể đến tiến độ triển khai dự án, chi phí đầu tư và hiệu quả hoạt động của Công ty.

Năm 2025 được đánh dấu là năm có ý nghĩa then chốt đối với thị trường bất động sản tại Việt Nam, khi nhiều luật quan trọng chính thức có hiệu lực. Ngay từ đầu năm, bộ ba luật sửa đổi gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản được áp dụng, thể hiện nỗ lực lớn của Nhà nước trong việc tháo gỡ các vướng mắc pháp lý kéo dài nhiều năm, đồng thời tạo hành lang pháp lý minh bạch và đồng bộ hơn cho thị trường.

Tuy nhiên, mặc dù các quy định mới đã có hiệu lực, tác động thực tế đến nguồn cung và hoạt động đầu tư của thị trường cần thêm thời gian để thể hiện rõ rệt. Trên thực tế, nhiều dự án bất động sản vẫn đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý, với thời gian kéo dài do các vấn đề liên quan đến đất đai, phê duyệt quy hoạch, điều kiện đầu tư và sự chuyển tiếp giữa các quy định pháp luật cũ và mới. Điều này có thể làm phát sinh rủi ro chậm tiến độ triển khai dự án và ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp.

Trước bối cảnh đó, Công ty chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các quy định, chính sách mới nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư. Đồng thời xây dựng các phương án dự phòng phù hợp nhằm hạn chế tối đa các tác động bất lợi đến công tác tiếp thị, bán hàng.



CÁC RỦI RO (TIẾP THEO)

RỦI RO PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Hoạt động phát triển dự án của Công ty bao gồm nhiều giai đoạn liên tục từ bồi thường, giải phóng mặt bằng, hoàn thiện thủ tục pháp lý, thiết kế - xây dựng đến nghiệm thu và đưa vào vận hành. Mỗi giai đoạn đều tiềm ẩn các rủi ro có thể ảnh hưởng đến tiến độ và hiệu quả triển khai.

Cụ thể, công tác giải phóng mặt bằng có thể phát sinh kéo dài do sự chưa đồng thuận của một số hộ dân, mặc dù Công ty đã phối hợp với chính quyền địa phương theo đúng quy định. Bên cạnh đó, các thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai và quy hoạch có thể bị chậm trễ trong bối cảnh hệ thống pháp luật có sự điều chỉnh, dẫn đến kéo dài thời gian thẩm định và phê duyệt dự án. Trong quá trình thi công, việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chưa đồng nghĩa với khả năng chuyển nhượng ngay các sản phẩm của dự án, do có thể phát sinh yêu cầu bổ sung hạ tầng xã hội hoặc các điều kiện kỹ thuật khác từ cơ quan quản lý. Điều này tạo thêm áp lực về thời gian triển khai và chi phí đầu tư. Ngoài ra, một số dự án sau khi hoàn thành có thể chưa được chính quyền địa phương tiếp nhận ngay việc vận hành hạ tầng, buộc Công ty phải tạm thời đảm nhận công tác quản lý, duy tu và bảo dưỡng, phát sinh thêm chi phí trong giai đoạn chuyển tiếp.



Để hạn chế các rủi ro trên, Công ty đã xây dựng hệ thống quy trình quản lý dự án được chuẩn hóa, làm cơ sở kiểm soát rủi ro xuyên suốt các giai đoạn đầu tư. Đồng thời, Công ty duy trì đội ngũ kỹ thuật có chuyên môn nhằm đảm bảo công tác thẩm định thiết kế, giám sát chất lượng và xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình triển khai.

RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ AN TOÀN LAO ĐỘNG

Trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản, hoạt động thi công luôn tiềm ẩn rủi ro đối với môi trường và an toàn lao động do người lao động phải làm việc trong điều kiện khắc nghiệt, tiếp xúc với máy móc thiết bị nặng, thi công trên cao và chịu áp lực về tiến độ. Các yếu tố này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe và an toàn của người lao động, đồng thời làm phát sinh nguy cơ mất an toàn trong quá trình triển khai dự án.

Nhận thức rõ đặc thù ngành nghề, Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định pháp luật về an toàn lao động và môi trường; đồng thời áp dụng hệ thống quy trình quản lý an toàn trên công trường. Công nhân và người lao động của các nhà thầu được trang bị đầy đủ trang thiết bị bảo hộ, phương tiện kỹ thuật và được đào tạo định kỳ về an toàn, phòng ngừa tai nạn lao động. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì chính sách kiểm tra sức khỏe định kỳ, kiểm soát mọi mặt để đảm bảo sức khỏe cho nhân viên.

Bên cạnh các chương trình đào tạo về an toàn lao động, IDICO - LINCO còn triển khai và tổ chức các khóa huấn luyện nâng cao nhận thức về môi trường xanh, sạch, an toàn. Công ty cũng chú trọng xây dựng các hạng mục bảo vệ môi trường, bao gồm hệ thống xử lý nước thải tập trung, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống quan trắc nước thải và các công trình hạ tầng kỹ thuật khác nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường. Đối với các dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác, Công ty tuân thủ đầy đủ yêu cầu pháp luật về diện tích cây xanh, cảnh quan và vệ sinh môi trường.

Hướng đến mục tiêu phát triển bền vững gắn liền với trách nhiệm xã hội, trong bối cảnh toàn cầu đang đối mặt với những thách thức nghiêm trọng như biến đổi khí hậu, hiệu ứng nhà kính và ô nhiễm môi trường, IDICO - LINCO đã chủ động triển khai nhiều chương trình hành động thiết thực nhằm bảo vệ môi trường. Công ty luôn chú trọng công tác thẩm định và đánh giá tác động môi trường trong quá trình triển khai các dự án thi công, nhằm giảm thiểu tối đa ảnh hưởng tiêu cực đến hệ sinh thái tự nhiên và đảm bảo tuân thủ các quy định về bảo vệ môi trường. Thông qua đó, IDICO - LINCO không chỉ góp phần bảo tồn cảnh quan và chất lượng sống tại địa phương, mà còn hướng tới việc xây dựng một môi trường sống xanh, sạch và phát triển bền vững cho cộng đồng.



CÁC RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro trong hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty còn có thể chịu ảnh hưởng từ các yếu tố bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn, dịch bệnh, sự cố môi trường hoặc các sự kiện tự nhiên khác. Đây là các rủi ro khó dự báo và nằm ngoài khả năng kiểm soát của doanh nghiệp; khi xảy ra có thể gây thiệt hại đối với con người, tài sản, tiến độ thi công cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty chủ động triển khai các biện pháp quản trị rủi ro phù hợp, đồng thời xây dựng, cập nhật các phương án ứng phó khẩn cấp nhằm đảm bảo khả năng xử lý kịp thời trong từng tình huống. Công ty thường xuyên tổ chức đào tạo, huấn luyện kỹ năng phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ cho cán bộ, công nhân viên; kiểm tra hệ thống an toàn tại các khu vực thi công và trụ sở nhằm đảm bảo khả năng ứng phó kịp thời khi sự cố phát sinh. Việc đào tạo này không chỉ giúp tăng khả năng xử lý kịp thời trong trường hợp sự cố xảy ra mà còn đảm bảo an toàn cho toàn bộ quá trình vận hành và sản xuất.

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM

- 24 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh
- 26 Tổ chức và nhân sự
- 32 Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án
- 36 Tình hình tài chính
- 39 Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu
- 41 Báo cáo tác động liên quan đến môi trường và xã hội của Công ty

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

CƠ CẤU DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	Năm 2025/ Năm 2024
1	Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	276.635	70,52%	142.272	52,76%	51,43%
2	Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	49.954	12,73%	68.618	25,44%	137,36%
3	Doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng	65.677	16,74%	57.619	21,37%	87,73%
4	Khác	-	0,00%	1.169	0,43%	-
TỔNG CỘNG		392.266	100,00%	269.678	100,00%	68,75%

Trong năm 2025, doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty đạt 269.678 triệu đồng, giảm 31,25% so với cùng kỳ năm trước. Với hoạt động kinh doanh cốt lõi là bất động sản, doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản vẫn giữ vai trò chủ đạo trong cơ cấu doanh thu, chiếm 52,76%; tuy nhiên, tỷ trọng này đã giảm đáng kể so với mức 70,52% của năm 2024. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu của mảng này ghi nhận sự sụt giảm mạnh, với mức giảm 134.363 triệu đồng, tương ứng 48,57% so với cùng kỳ. Diễn biến trên phản ánh tác động từ bối cảnh thị trường bất động sản dù có dấu hiệu phục hồi nhưng thanh khoản vẫn ở mức thấp, qua đó gây áp lực lên hoạt động tiêu thụ sản phẩm cũng như mặt bằng giá bán của Công ty tại Dự án Khu dân cư trung tâm mở rộng Phường 6. Bên cạnh đó, Công ty vẫn gặp một số khó khăn trong công tác giải phóng mặt bằng đối với 1.351 m² diện tích đất còn lại của dự án, làm chậm tiến độ hoàn thiện hạ tầng và triển khai mở bán, từ đó ảnh hưởng đến khả năng ghi nhận doanh thu trong kỳ.

Ở chiều ngược lại, doanh thu từ hoạt động dịch vụ xây lắp ghi nhận đạt 68.618 triệu đồng, tăng 37,36% so với năm 2024, qua đó nâng tỷ trọng đóng góp từ 12,73% lên 25,44% trong cơ cấu doanh thu. Doanh thu của mảng này chủ yếu đến từ các gói thầu thuộc dự án KCN Hữu Thạnh do Tổng Công ty IDICO làm chủ đầu tư và gói thầu san lấp mặt bằng và đường nội bộ site 02 trong dự án Trung tâm thương mại AEON Tân An.

TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

269.678 triệu đồng

31,25%

so với năm 2024

Bên cạnh đó, doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng ghi nhận sự sụt giảm so với năm trước, giảm từ 65.677 triệu đồng năm 2024 xuống 57.619 triệu đồng năm 2025, tương ứng giảm 12,27% so với cùng kỳ năm trước. Ở mảng kinh doanh này, Công ty đang có xu hướng chủ động thực hiện giảm dần sản lượng kinh doanh trong năm, tăng cường công nợ nhằm hạn chế rủi ro nợ xấu.

Nhìn chung, bối cảnh chung của thị trường bất động sản đã phần nào tác động tiêu cực đến doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty trong năm qua. Bên cạnh đó, một số vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng tại các dự án cũng ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thiện hạ tầng và triển khai mở bán của Công ty. Những yếu tố bất lợi từ thị trường chung, cùng với các khó khăn mang tính đặc thù tại từng dự án, đã tác động đáng kể đến doanh thu từ hoạt động kinh doanh cốt lõi của Công ty qua đó ảnh hưởng đến tổng doanh thu trong năm 2025.

TÌNH HÌNH KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH SO VỚI KẾ HOẠCH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	KH 2025	TH 2025	% TH 2025/ KH 2025
1	Tổng doanh thu và thu nhập khác	349.241	271.626	77,78
	Hoạt động sản xuất kinh doanh	348.116	269.678	77,47
	Hoạt động tài chính	37	933	2.517,80
	Thu nhập khác	1.088	1.015	93,33
2	Lợi nhuận trước thuế	56.487	64.489	114,16
3	Tỷ lệ chia cổ tức dự kiến	25%	20%	80%
4	Tổng giá trị đầu tư	637.729	43.824	6,87

Tổng lợi nhuận trước thuế là 64.489 triệu đồng, đạt 114% kế hoạch, trong đó:

- Hiệu quả từng lĩnh vực như sau:

- **Kinh doanh bất động sản:** Với doanh thu 142.272 triệu đồng, đạt 72,73% kế hoạch năm, lãi gộp 94.594 triệu đồng, đạt 106% kế hoạch năm.
- **Kinh doanh VLXD:** Công ty đang thực hiện giảm dần sản lượng kinh doanh, tăng cường kiểm soát công nợ nhằm hạn chế rủi ro nợ xấu, doanh thu năm 2025 đạt 57.619 triệu đồng, bằng 96% kế hoạch; lãi gộp: 4.277 triệu đồng, bằng 106% kế hoạch.
- **Kinh doanh xây lắp:** doanh thu đạt 68.618 triệu đồng, bằng 74% kế hoạch; Lãi gộp: 2.972 triệu đồng, bằng 64% kế hoạch.

LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

64.489 triệu đồng

14,16%

so với KH năm 2025

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc Công ty, TV HĐQT	2.000	0,012%
2	Ông Phạm Văn Lộc	Phó GD Công ty	20	0,0001%
3	Ông Phạm Tấn Hiền	Phó GD Công ty	9.120	0,053%
4	Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng	138	0,001%

LÝ LỊCH BAN ĐIỀU HÀNH

01 ÔNG NGUYỄN XUÂN TIẾN Giám đốc

Ngày sinh	02/07/1974
Nơi sinh	Hà Tĩnh
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

11/1997 - 03/2001	Công ty Phát triển đô thị và Khu công nghiệp
04/2001 - 12/2002	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam
01/2003 - 08/2005	Công ty Tư vấn Đầu tư IDICO
09/2005 - 10/2006	Công ty Xây dựng số 10 IDICO - Phó Giám đốc
11/2006 - 04/2008	Công ty SXVL Puzolan IDICO - Giám đốc
05/2008 - Hiện tại	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Giám đốc

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: 2.000 cổ phần, chiếm tỷ lệ 0,012% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:

- Nguyễn Bích Ngọc - Vợ - 400 cổ phần, chiếm 0,002% vốn điều lệ

02 ÔNG PHẠM VĂN LỘC Phó Giám đốc

Ngày sinh	02/07/1974
Nơi sinh	Long An
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

03/2000 - 09/2000	Công ty Công nghiệp Tàu thủy Sài Gòn - Chuyên viên phòng KHKT
02/2002 - 10/2006	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Chuyên viên phòng KHKT
11/2006 - 08/2008	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Phó phòng KHKT
09/2008 - 04/2010	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Trưởng phòng KHKT
05/2010 - Hiện tại	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Phó Giám đốc

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: 20 cổ phiếu, chiếm 0,0001% vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:

- Phạm Văn Huy - Anh ruột - 1.026 cổ phần, chiếm 0,006% vốn điều lệ

03 ÔNG PHẠM TẤN HIỀN Phó Giám đốc

Ngày sinh	21/04/1978
Nơi sinh	Long An
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác

01/2004 - 12/2008	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Chuyên viên phòng Đầu tư
12/2008 - 07/2009	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Phó phòng Đầu tư
07/2009 - 04/2018	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Trưởng phòng Đầu tư
04/2018 - Hiện tại	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Phó Giám đốc kiêm Giám đốc Sàn giao dịch bất động sản

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: 9.120 cổ phiếu, chiếm 0,053% Vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:

- Trần Thị Hoàng Yến - Vợ - 2.560 cổ phần, chiếm 0,015% vốn điều lệ

TỔ CHỨC NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

DANH SÁCH BAN ĐIỀU HÀNH

04 ÔNG PHẠM QUỐC TÀI Kế Toán Trưởng

Ngày sinh 12/10/1973
Nơi sinh Hải Dương
Quốc tịch Việt Nam
Trình độ chuyên môn Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

03/1995 - 12/1997 Kho bạc nhà nước huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An - Kế toán viên trung cấp
01/1998 - 09/2001 Kho bạc nhà nước huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An - Kế toán viên trung cấp
10/2001 - 06/2010 Kho bạc nhà nước huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An - Kế toán trưởng
07/2010 - 10/2011 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Chuyên viên kế toán
11/2011 - 03/2018 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Phó phòng TCKT
04/2018 - Hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO - Kế toán trưởng

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: 138 cổ phần, chiếm 0,001% Vốn điều lệ

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan: Không có

THAY ĐỔI TRONG BAN ĐIỀU HÀNH TRONG NĂM 2025

Không có

THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
Tổng số lượng người lao động (người)	101	96	43	37
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	17.000.000	17.000.000	25.430.000	25.000.000

SỐ LƯỢNG CÁN BỘ, NHÂN VIÊN

Tính đến ngày 31/12/2025

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
A	Theo trình độ lao động	37	100,00%
1	Trình độ Đại học và trên Đại học	31	83,78%
2	Trình độ Cao đẳng	-	0,00%
3	Trình độ trung cấp	2	5,41%
4	Công nhân kỹ thuật, lái xe	2	5,41%
5	Lao động phổ thông	2	5,41%
B	Theo giới tính	37	100,00%
1	Nam	29	78,38%
2	Nữ	8	21,62%
C	Theo thời hạn hợp đồng lao động	37	100,00%
1	Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	-	0,00%
2	Hợp đồng có thời hạn 1 đến 3 năm	-	0,00%
3	Hợp đồng không xác định thời hạn	37	100,00%
TỔNG CỘNG		37	100,00%

TỔ CHỨC NHÂN SỰ (TIẾP THEO)

➤ CHÍNH SÁCH NHÂN SỰ

Nguồn nhân lực luôn được Công ty xác định là yếu tố cốt lõi quyết định sự thành công và phát triển bền vững. Với bề dày 43 năm hoạt động, IDICO – LINCO luôn trân trọng những đóng góp của tập thể người lao động. Năm 2025 đánh dấu bước chuyển mình quan trọng khi Công ty thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc bộ máy theo hướng tinh gọn, chuyên nghiệp và đa năng nhằm thích ứng với định hướng chiến lược mới, tập trung trọng tâm vào lĩnh vực đầu tư Bất động sản.

Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số nhân sự của IDICO – LINCO là 37 người, theo kế hoạch Công ty sẽ thực hiện tái cơ cấu tổ chức và tinh giản biên chế trong năm 2026. Thu nhập bình quân vẫn được duy trì ổn định ở mức 25 triệu đồng/người/tháng, góp phần đảm bảo đời sống cho cán bộ công nhân viên trong giai đoạn chuyển đổi.

TUYỂN DỤNG

Cuối năm 2025, Công ty dự kiến sắp xếp lại các phòng ban chuyên môn từ 06 phòng xuống còn 04 phòng. Công tác tuyển dụng được thực hiện chọn lọc, ưu tiên những nhân sự có năng lực chuyên môn sâu, đa nhiệm để vận hành bộ máy tinh gọn hiệu quả. Quy trình tuyển dụng đảm bảo minh bạch, công bằng, tập trung vào việc thu hút chuyên gia cho các dự án trọng điểm như KDC Hựu Thạnh.

ĐÀO TẠO

Công ty chú trọng đào tạo thực tế thông qua quá trình triển khai dự án, giúp cán bộ nắm vững quy trình pháp lý và kỹ thuật mới. Các chương trình bao gồm:

- Đào tạo nội bộ về cập nhật các quy định mới của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh Bất động sản để áp dụng vào công tác bồi thường, GPMB và định giá đất.
- Tập huấn về quy trình quản trị rủi ro và các quy chế quản trị nội bộ mới sau tái cấu trúc.
- Khuyến khích cán bộ tự đào tạo, cập nhật kiến thức chuyên môn để đáp ứng yêu cầu công việc trong bộ máy mới.

AN TOÀN, BẢO HỘ LAO ĐỘNG

An toàn lao động luôn là ưu tiên hàng đầu, đặc biệt tại các công trường dự án KDC Hựu Thạnh và AEON Tân An:

- Trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và giám sát chặt chẽ quy trình thi công của các đơn vị trực thuộc.
- Tổ chức tập huấn định kỳ về an toàn lao động, phòng cháy chữa cháy và vệ sinh môi trường làm việc.
- Duy trì môi trường làm việc an toàn, không để xảy ra sự cố nghiêm trọng về người và tài sản trong năm qua.

LƯƠNG, THƯỞNG, PHÚC LỢI, ĐÃI NGỘ

Dù thực hiện tinh giản biên chế, Công ty vẫn ưu tiên đảm bảo quyền lợi tốt nhất cho người lao động:

- Thực hiện chi trả lương, thưởng kịp thời, không nợ lương, nợ bảo hiểm. Đảm bảo 100% người lao động được đóng BHXH, BHYT, BHTN đầy đủ.
- Duy trì các chế độ phúc lợi như: Khám sức khỏe định kỳ cho CBCNV, thăm hỏi ốm đau, hiếu hỷ và các hoạt động công đoàn thiết thực.
- Xây dựng và chuẩn bị vận hành Quy chế trả lương, Quy chế chi tiêu nội bộ mới (áp dụng từ 2026) nhằm tạo cơ chế động lực, gắn thu nhập với hiệu quả công việc thực tế của từng cá nhân.



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

➤ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM MỞ RỘNG PHƯỜNG 6

Quy mô dự án	Tổng diện tích: 300.893 m ² , trong đó diện tích được kinh doanh là: 158.650 m ² .
Địa điểm thực hiện dự án	Phường Long An, tỉnh Tây Ninh (Phường 6, TP Tân An, tỉnh Long An (cũ)).
Tổng mức đầu tư	671,50 tỷ đồng.
Tổng chi phí đã đầu tư	425,28 tỷ đồng.
Tình hình thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Dự án đã được xác nhận hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật. - Hiện tại, Dự án còn 7.552m² đất chưa bán, trong đó chủ yếu là đất có mục đích sử dụng cho Giáo dục, Y tế. - Ngoài ra Dự án còn 1.351 m² đất chưa GPMB. Công ty đã kết hợp Chính quyền địa phương vận động nhiều lần nhưng không đạt kết quả, hiện đang củng cố hồ sơ pháp lý để xem xét phương án GPMB. - Hiện tại, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Long An đang thực hiện các thủ tục thẩm định giá để xác định nghĩa vụ tài chính, tính tiền sử dụng đất phát sinh tăng do các đợt điều chỉnh quy hoạch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. - Về thủ tục chuyển nhượng kinh doanh các lô nền của dự án: Dự án đã hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh, theo đúng quy hoạch được duyệt nhưng trọng tâm hiện nay là giải quyết dứt điểm các nghĩa vụ tài chính phát sinh. - Về bàn giao công trình: Hạng mục cấp điện, cấp nước của dự án đã bàn giao cho đơn vị chuyên ngành địa phương quản lý và vận hành khai thác. Đối với các hạng mục hạ tầng giao thông, thoát nước, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh đang tích cực phối hợp với cơ quan chức năng để quyết toán và bàn giao dứt điểm trong năm 2026

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, NHÀ Ở CÔNG NHÂN TẠI XÃ HỤY THẠNH

Quy mô dự án	Tổng diện tích: 470.939 m ² , trong đó diện tích được kinh doanh là: 275.631 m ² .
Địa điểm thực hiện dự án	Xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh (Xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cũ)
Tổng mức đầu tư	1.729 tỷ đồng
Tổng chi phí đã đầu tư	1.120 tỷ đồng
Tình hình thực hiện	<ul style="list-style-type: none"> - Công ty đã thực hiện giải phóng mặt bằng được 95,6% diện tích toàn dự án. Đã được giao đất đợt 1 với diện tích 334.456,4m² và đã được cấp giấy CNQSD đất với diện tích đất kinh doanh là 221.374m²; - Dự án đã được Cơ quan Nhà nước giao đất đợt 2 phần diện tích 115.625,6m². - Đối với phần diện tích chưa GPMB đã được tách riêng thành phân kỳ 3. Việc GPMB phần còn lại này rất khó khăn do người dân chưa đồng ý nhận tiền GPMB vì số tiền GPMB được phê duyệt thấp so với giá thị trường và một số hộ dân đề nghị được bố trí đất ĐDC ngoài vị trí đất ĐDC theo quy hoạch đã phê duyệt - Tiến độ xây dựng: Đã thực hiện thiết kế thi công, cấp phép xây dựng và triển khai thi công hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật đường số 1 và đường số 19.

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ, TÌNH HÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN

➤ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ LỚN

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM MỞ RỘNG PHƯỜNG 6

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, NHÀ Ở CÔNG NHÂN TẠI XÃ HỤY THẠNH

Quy mô dự án

I	ĐẤT Ở	117.211,92
	Đất nhà liền kề phố	48.799,63
	Đất nhà liền kề vườn	28.304,17
	Đất nhà tái định cư	15.480,00
	Đất nhà tái định cư kinh doanh thương mại	9.348,30
	Đất chung cư	7.961,00
	Đất kết hợp thương mại dịch vụ	7.769,85
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH DỊCH VỤ ĐÔ THỊ	41.428,00
	Đất xây dựng trụ sở IDC	920,5
	Đất xây dựng trụ sở văn phòng làm việc (SKKT)	11.721,50
	Đất giáo dục	
	Đất thương mại dịch vụ	21.870,00
	Đất trung tâm, hành chính, văn hóa, y tế	6.916,00
III	ĐẤT CÂY XANH	32.561,19
	Đất cây xanh - TDTT (khu 1)	6.780,15
	Đất cây xanh - TDTT (khu 2)	2.154,54
	Đất cây xanh - TDTT (khu 3)	7.869,00
	Đất cây xanh - TDTT (khu 4)	3.630,00
	Đất cây xanh - dải phân cách	12.117,50
IV	ĐẤT GIAO THÔNG	109.251,64
V	ĐẤT HẠ TẦNG KỸ THUẬT	448,25
	Trạm xử lý nước thải	448,25
	Tổng cộng	300,893,00



Quy mô dự án

Nhà định cư

- Mật độ xây dựng : 60% ÷ 80%
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng (Tầng trệt cao 4m, tầng 2 + cao 3,5m, tầng 3 cao 3,6m).

Công trình hạ tầng kỹ thuật : có mật độ xây dựng 30%.

Công viên cây xanh và thể dục thể thao.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

ĐVT: Triệu đồng

STT	Khoản mục	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2025/ Năm 2024
1	Tổng giá trị tài sản	1.325.650	1.341.951	101,23%
2	Doanh thu thuần	392.266	269.678	68,75%
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	178.732	64.486	36,08%
4	Lợi nhuận khác	119	2	1,98%
5	Lợi nhuận trước thuế	178.851	64.489	36,06%
6	Lợi nhuận sau thuế	142.965	49.672	34,74%
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức dự kiến*	60%	20%	(40%)

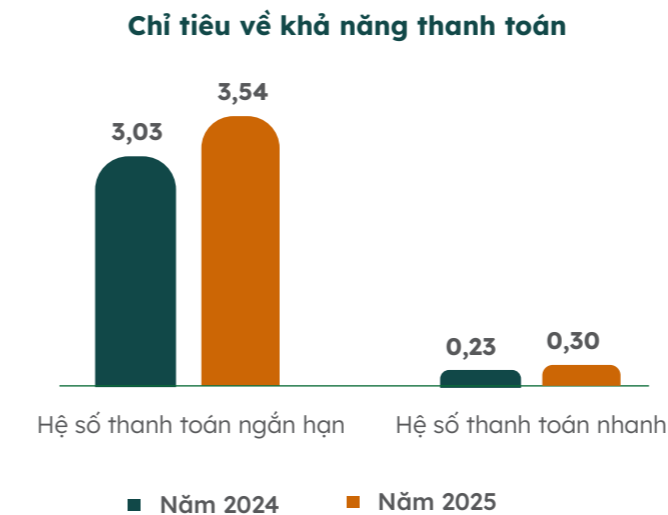
*Công ty đã thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu cho năm 2024 và đang trình ĐHCĐ thường niên 2026 phê duyệt phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức 2025.

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	2024	2025	%Thay đổi
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	Lần	3,03	3,54	16,84%
	Hệ số thanh toán nhanh (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,23	0,30	31,07%
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
	Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,74	0,71	-4,29%
	Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	2,87	2,45	-14,79%
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	Vòng	0,20	0,18	-8,42%
	Vòng quay tổng tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	Vòng	0,32	0,20	-36,82%
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	36,45%	18,42%	-49,46%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	52,48%	13,57%	-74,14%
	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	11,48%	3,72%	-67,56%
	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	45,56%	23,91%	-47,52%

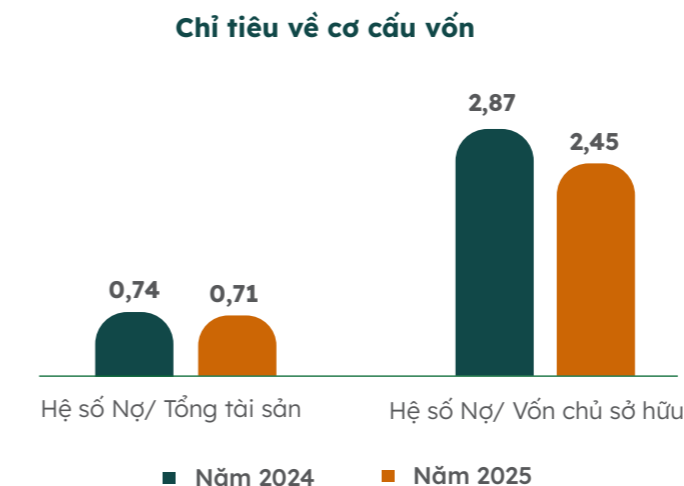
CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN



Trong năm 2025, chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty ghi nhận sự cải thiện tích cực. Cụ thể, hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 3,03 lần lên 3,54 lần, tương ứng tăng 16,84% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, hệ số thanh toán nhanh cũng ghi nhận tăng từ 0,23 lần lên 0,30 lần, tương ứng tăng 31,07% so với năm 2024. Nhìn chung, sự cải thiện này chủ yếu đến từ sự sụt giảm của nợ ngắn hạn.

CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN



Trong năm 2025, chỉ tiêu về cơ cấu vốn của Công ty ghi nhận sự cải thiện so với năm 2024. Cụ thể, hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 0,74 lần xuống 0,71 lần, tương ứng giảm 4,29% so với cùng kỳ năm trước. Bên cạnh đó, hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu cũng ghi nhận điều chỉnh từ 2,87 lần xuống 2,45 lần, tương ứng giảm 14,79% so với năm 2024.

Trong năm, nợ ngắn hạn của Công ty ghi nhận giảm 43.819 triệu đồng, tương ứng giảm 13,42% so với năm trước. Trong đó, khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn giảm mạnh nhất, với mức giảm 59.834 triệu đồng (tương ứng giảm 68,48% so với cùng kỳ), phản ánh việc Công ty hoàn tất chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản cho khách hàng cá nhân tại Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6. Bên cạnh đó, một số khoản mục khác trong nợ ngắn hạn cũng ghi nhận xu hướng giảm, bao gồm nợ phải trả người bán và thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, cụ thể ghi nhận giảm lần lượt 34,48%, 73,18% so với năm trước. Những sự điều chỉnh giảm của các khoản nợ trên đóng góp vào sự sụt giảm của nợ ngắn hạn.

Ở chiều ngược lại, tài sản ngắn hạn ghi nhận mức tăng nhẹ, qua đó hỗ trợ thêm cho sự cải thiện các hệ số thanh toán. Đáng chú ý, sự gia tăng này chủ yếu đến từ các tài sản có tính thanh khoản cao. Cụ thể, tiền và các khoản tương đương tiền tăng đáng kể, từ 5.149 triệu đồng lên 32.591 triệu đồng, tương ứng tăng 532,93% so với năm trước. Sự gia tăng của các tài sản có tính thanh khoản cao đã góp phần cải thiện hệ số thanh toán nhanh, bên cạnh tác động từ việc giảm nợ ngắn hạn.

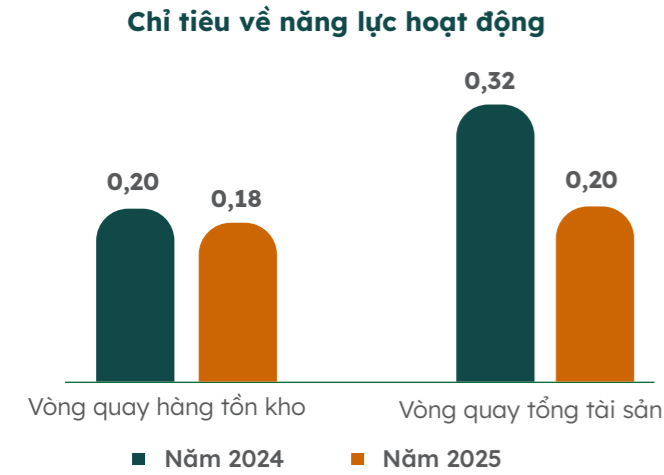
Trong năm, tổng nợ phải trả và vốn chủ sở hữu có sự dịch chuyển theo hướng tích cực, khi nợ phải trả giảm 30.626 triệu đồng (tương ứng 3,12%), trong khi vốn chủ sở hữu tăng 46.927 triệu đồng (tương ứng 13,7%) so với cùng kỳ. Diễn biến này chủ yếu xuất phát từ việc Công ty hoàn tất chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản cho khách hàng cá nhân tại Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6, qua đó ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong kỳ, góp phần gia tăng vốn chủ sở hữu. Đồng thời, việc ghi nhận doanh thu từ các hợp đồng đã ký trước đó làm giảm khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn - một cấu phần chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng nợ phải trả, qua đó kéo giảm quy mô nợ.

Nhìn chung, sự cải thiện về cơ cấu vốn chủ yếu phản ánh sự biến động từ hoạt động kinh doanh, phản ánh kết quả ghi nhận doanh thu trong kỳ thay vì đến từ việc giảm đòn bẩy tài chính. Trên thực tế, các khoản vay có chi phí vẫn ghi nhận xu hướng gia tăng, với vay ngắn hạn và vay dài hạn lần lượt tăng 42.211 triệu đồng và 13.105 triệu đồng, tương ứng tăng 24,62% và 3,59% so với năm trước. Điều này cho thấy Công ty vẫn tiếp tục gia tăng sử dụng đòn bẩy tài chính để phục vụ hoạt động, trong khi mức giảm của tổng nợ chủ yếu đến từ việc thu hẹp các khoản chiếm dụng vốn từ khách hàng.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG



Trong năm 2025, các chỉ tiêu phản ánh năng lực hoạt động của Công ty ghi nhận sự suy giảm so với năm 2024. Cụ thể, vòng quay hàng tồn kho giảm từ 0,20 lần xuống 0,18 lần, tương ứng giảm 8,42% so với cùng kỳ. Bên cạnh đó, vòng quay tổng tài sản cũng điều chỉnh từ 0,32 lần xuống 0,20 lần, tương ứng giảm 36,82% so với cùng kỳ. Các chỉ tiêu này chịu áp lực đáng kể trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn đang phục hồi chậm, thanh khoản thị trường còn thấp, ảnh hưởng đến tốc độ tiêu thụ

CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI

Trong năm 2025, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty ghi nhận sự suy giảm đáng kể so với năm trước. Cụ thể, ROS, ROA và tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu thuần (LN HĐKD/DTT) lần lượt giảm 49,46%, 67,56% và 47,52% so với cùng kỳ. Sự suy giảm này đã tạo áp lực lớn lên hiệu quả sử dụng vốn chủ sở hữu, khiến ROE trong năm giảm mạnh 74,14% so với năm 2024.

Cơ cấu doanh thu của Công ty vẫn tập trung chủ yếu vào hoạt động chuyển nhượng bất động sản. Tuy nhiên, trong năm 2025, doanh thu từ mảng này ghi nhận giảm mạnh 134.363 triệu đồng, tương ứng giảm 48,57% so với năm trước. Sự điều chỉnh trên dẫn đến tỷ trọng của mảng này giảm mạnh từ 70,52% xuống 52,76% trong năm. Diễn biến này chủ yếu phản ánh tác động từ bối cảnh kinh doanh kém thuận lợi, qua đó gây áp lực lên tốc độ tiêu thụ sản phẩm cũng như mặt bằng giá bán. Trong khi đó, giá vốn hàng bán của mảng bất động sản chỉ ghi nhận mức giảm nhẹ so với cùng kỳ. Cụ thể, giá vốn trong năm đạt 47.678 triệu đồng, giảm 3,31% so với năm trước. Việc doanh thu sụt giảm mạnh trong khi giá vốn không điều chỉnh tương ứng đã khiến biên lợi nhuận bị thu hẹp đáng kể. Diễn biến này là nguyên nhân chính dẫn đến sự suy giảm của các chỉ tiêu về khả năng sinh lời trong năm của Công ty.

sản phẩm ở Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 cũng như khả năng khai thác tổng tài sản của Công ty. Ngoài ra, với hoạt động kinh doanh cốt lõi là phát triển và chuyển nhượng bất động sản, hàng tồn kho tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản. Về cơ cấu, hàng tồn kho chủ yếu là chi phí bất động sản dở dang, tập trung tại Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh, với giá trị đạt 846.680 triệu đồng, chiếm khoảng 92,44% tổng giá trị hàng tồn kho. Trong năm, Công ty tiếp tục đẩy mạnh đầu tư vào dự án này, làm gia tăng giá trị chi phí dở dang và qua đó góp phần làm tăng quy mô hàng tồn kho. Việc hàng tồn kho tập trung lớn ở các dự án dở dang - chưa thể khai thác và ghi nhận doanh thu trong ngắn hạn - không chỉ làm chậm tốc độ luân chuyển hàng tồn kho mà còn góp phần kéo giảm hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty trong kỳ. Nhìn chung, các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty chịu áp lực từ cả yếu tố thị trường và đặc thù cơ cấu tài sản, trong đó tỷ trọng lớn hàng tồn kho dở dang làm hạn chế khả năng chuyển hóa tài sản thành doanh thu trong ngắn hạn. Điều này phản ánh hiệu quả sử dụng tài sản chưa được cải thiện rõ rệt trong năm 2025.

Ngoài ra, cơ cấu tài sản của Công ty tiếp tục tập trung lớn ở hàng tồn kho dở dang, chiếm tỷ trọng 63,09% tổng tài sản. Đây chủ yếu là các dự án chưa hoàn thiện và chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu, do đó chưa thể đưa vào khai thác trong ngắn hạn. Khoản mục này tiếp tục ghi nhận sự gia tăng trong năm, qua đó góp phần gây áp lực, làm suy giảm hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty trong kỳ.

Đáng chú ý, ROE ghi nhận mức giảm sâu không chỉ do sự co hẹp của biên lợi nhuận và hiệu quả sử dụng tài sản mà còn chịu tác động từ sự thay đổi trong cơ cấu nguồn vốn. Trong năm, Công ty hoàn tất chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản cho khách hàng tại Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6, qua đó làm giảm đáng kể khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn trong nợ ngắn hạn, đồng thời ghi nhận sự gia tăng của vốn chủ sở hữu so với năm trước. Cụ thể, vốn chủ sở hữu ghi nhận tăng 46.927 triệu đồng, tương ứng tăng 13,7% so với cùng kỳ năm trước. Việc vốn chủ sở hữu tăng lên trong khi lợi nhuận suy giảm đã khiến hệ số đòn bẩy tài chính giảm, qua đó tiếp tục gây áp lực làm suy giảm ROE trong kỳ.

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

CỔ PHẦN

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Vốn điều lệ của Công ty

273.599.690.000 đồng

Mệnh giá

10.000 đồng/ cổ phiếu

Khối lượng cổ phiếu đã phát hành

27.359.969 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

27.359.969 cổ phiếu

Cổ phiếu quỹ

0 cổ phiếu

Loại cổ phiếu

CỔ PHIẾU PHỔ THÔNG

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

(Tính tại ngày 31/12/2025)

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu
I	Cổ đông lớn (sở hữu từ 5% vốn cổ phần trở lên) - Tổng Công ty IDICO - CTCP	1	13.953.600	139.536.000.000	51,00%
II	Cổ đông trong nước	704	27.359.969	273.599.690.000	100,00%
1	Cá nhân	700	10.850.329	108.503.290.000	39,66%
2	Tổ chức	4	16.509.640	165.096.400.000	60,34%
III	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	-
1	Cá nhân	-	-	-	-
2	Tổ chức	-	-	-	-
TỔNG CỘNG		704	27.359.969	273.599.690.000	100,00%

Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa: 0% (tại ngày 31/12/2025)

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG LỚN

STT	Tên	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu/VĐL (%)
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, TP. HCM	13.953.600	51,00%

TÌNH HÌNH THAY ĐỔI VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm tăng vốn	VĐL tăng thêm	VĐL sau khi tăng	Hình thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2015	-	85.500.000.000	Đăng ký lần đầu	Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An
2024	85.500.000.000	171.000.000.000	Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	UBCKNN - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An
2025	102.599.690.000	273.599.690.000	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	UBCKNN - Sở Tài chính tỉnh Tây Ninh

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU QUỸ

Không có

CÁC CHỨNG KHOÁN KHÁC

Không có

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Bước sang năm 2025, thế giới tiếp tục đối mặt với những kỷ lục mới về nhiệt độ và các hiện tượng thời tiết cực đoan, minh chứng cho sự cấp bách của biến đổi khí hậu toàn cầu. Tiếp nối tinh thần từ Hội nghị COP29 và các cam kết của Việt Nam về mục tiêu Net Zero vào năm 2050, IDICO-LINCO xác định việc thích ứng và giảm thiểu tác động môi trường không chỉ là trách nhiệm pháp lý mà còn là giá trị cốt lõi trong chiến lược phát triển bền vững.

Nhận thức rõ ngành xây dựng và bất động sản là nguồn phát thải đáng kể, Công ty đã triển khai đồng bộ các giải pháp tại dự án KDC Hựu Thạnh và KDC phường 6 mở rộng nhằm hiện thực hóa mô hình đô thị xanh và bền vững. IDICO-LINCO không chỉ dừng lại ở việc tuân thủ pháp luật mà đã tích hợp các tiêu chuẩn xanh vào toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản, từ giai đoạn quy hoạch, thiết kế đến thi công và vận hành.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

TÁC ĐỘNG LÊN MÔI TRƯỜNG



Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản vẫn là lĩnh vực có tác động lớn đến phát thải khí nhà kính, chủ yếu từ quá trình sản xuất vật liệu (phát thải trực tiếp - IP) và tiêu thụ năng lượng hóa thạch trong thi công. Đặc biệt, việc sử dụng điện lưới cho vận hành các dự án cũng đóng góp đáng kể vào lượng phát thải gián tiếp của quốc gia.

Thực hiện nghiêm túc Quyết định 13/2024/QĐ-TTg về kiểm kê khí nhà kính, IDICO-LINCO đã kiện toàn công tác đo lường và báo cáo phát thải tại các cơ sở thuộc diện quản lý.

QUẢN LÝ CHẤT THẢI

Duy trì quy trình phân loại rác thải xây dựng nghiêm ngặt. Ưu tiên thu hồi và tái chế tối đa các vật liệu như thép, bê tông, nhựa để kéo dài vòng đời nguyên liệu, giảm áp lực lên các bãi thải tập trung.



KIỂM SOÁT Ô NHIỄM KHÔNG KHÍ

Duy trì hệ thống lọc bụi và che chắn tại các công trường đang thi công. Công tác bảo dưỡng định kỳ máy móc thiết bị được thực hiện xuyên suốt năm 2025 nhằm đảm bảo hiệu suất đốt nhiên liệu và giảm phát thải độc hại.



QUẢN LÝ NƯỚC THẢI

Toàn bộ nước thải phát sinh từ hoạt động thi công đều được thu gom và xử lý qua hệ thống lọc tiêu chuẩn, đảm bảo chất lượng nước đầu ra an toàn cho hệ sinh thái khu vực.



QUẢN LÝ NGUỒN NGUYÊN VẬT LIỆU



Xác định việc khai thác tài nguyên thiếu kiểm soát sẽ dẫn đến hệ lụy môi trường nghiêm trọng, IDICO-LINCO đã chuẩn hóa quy trình cung ứng vật tư trong năm 2025. Công ty ưu tiên lựa chọn các đối tác cung cấp vật liệu xây dựng xanh, có mức phát thải thấp và thân thiện với môi trường. Việc ứng dụng các biện pháp quản lý hiện đại đã giúp tối ưu hóa định mức sử dụng, giảm thiểu lãng phí tài nguyên và hạn chế tối đa các tác động tiêu cực đến sức khỏe cộng đồng từ bụi mịn và hóa chất xây dựng.

TIÊU THỤ NĂNG LƯỢNG

Trong năm 2025, Công ty đã triển khai đồng bộ các giải pháp tiết kiệm năng lượng từ văn phòng đến công trường. Bằng cách tối ưu hóa quy trình vận hành máy móc và khuyến khích sử dụng các thiết bị hiệu suất cao, IDICO-LINCO đã tiết giảm đáng kể lượng nhiên liệu và điện năng tiêu thụ. Những hành động này không chỉ giúp giảm chi phí mà còn thể hiện trách nhiệm của doanh nghiệp trong việc giảm nhẹ biến đổi khí hậu và bảo vệ tài nguyên quốc gia.



TIÊU THỤ NƯỚC

Nguồn nước sạch được Công ty quản lý chặt chẽ thông qua việc áp dụng các công nghệ tái tuần hoàn nước trong thi công và vệ sinh thiết bị. Năm 2025, IDICO-LINCO đẩy mạnh việc tận dụng nước mưa và kiểm soát rò rỉ tại các dự án, đảm bảo sử dụng hiệu quả tài nguyên nước và hạn chế tối đa nguy cơ ô nhiễm nguồn nước mặt tại các địa phương nơi Công ty triển khai dự án.

TUÂN THỦ PHÁP LUẬT

Tính đến ngày 31/12/2025, IDICO-LINCO tự hào duy trì tính thượng tôn pháp luật bằng việc tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật Bảo vệ môi trường 2020. Công ty đã hoàn thiện đúng hạn các báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM), thực hiện kiểm kê khí thải và xử lý chất thải theo đúng quy chuẩn Nhà nước. Việc không để xảy ra sai phạm trong năm 2025 là minh chứng cho cam kết phát triển bền vững và trách nhiệm của IDICO-LINCO đối với hệ sinh thái và cộng đồng.

BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN NGƯỜI LAO ĐỘNG

SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG, MỨC LƯƠNG TRUNG BÌNH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

- Tổng số người lao động: 37 người (tính tại ngày 31/12/2025).
- Mức tiền lương bình quân của người lao động: 25 triệu đồng/người/tháng.

CHÍNH SÁCH LAO ĐỘNG NHẪM ĐẢM BẢO SỨC KHỎE, AN TOÀN VÀ PHÚC LỢI CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG

Sự phát triển bền vững của IDICO-LINCO trong suốt 43 năm qua luôn gắn liền với sự đồng hành và nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên (CBCNV). Dù thực hiện tinh giản biên chế, Công ty vẫn kiên trì mục tiêu xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, nơi mỗi cá nhân được tôn trọng và bảo vệ quyền lợi tốt nhất. Công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn lao động và chăm sóc đời sống nhân viên:

- **Chăm sóc sức khỏe:** Duy trì chế độ khám sức khỏe định kỳ, đảm bảo môi trường làm việc an toàn, vệ sinh và phòng chống cháy nổ (PCCN).
- **Chế độ phúc lợi:** Thực hiện đầy đủ, kịp thời các nghĩa vụ về bảo hiểm (BHXH, BHYT, BHTN) và không để xảy ra tình trạng nợ lương.
- **Gắn kết tập thể:** Duy trì các hoạt động văn hóa, tặng quà nhân dịp lễ Tết, Quốc tế thiếu nhi 01/06 cho con em CBCNV và các chương trình kỷ niệm dành cho lao động nữ.
- **Đối thoại và khen thưởng:** Thường xuyên tổ chức đối thoại với người lao động để kịp thời tháo gỡ vướng mắc, đồng thời thực hiện khen thưởng xứng đáng cho các cá nhân có đóng góp tích cực vào việc cải tiến công việc.
- **An toàn lao động:** Trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ, lắp đặt biển cảnh báo và giám sát chặt chẽ quy trình thi công tại các dự án trọng điểm như KDC Hựu Thạnh và Aeon Tân An.



HOẠT ĐỘNG ĐÀO TẠO NGƯỜI LAO ĐỘNG

IDICO-LINCO xác định sự phát triển của nhân viên là tiền đề cho sự phát triển của cả tổ chức. Trong năm 2025, công tác đào tạo tập trung vào việc nâng cao năng lực đa nhiệm cho đội ngũ sau tái cấu trúc:

o Nâng cao nghiệp vụ

CBCNV được tạo điều kiện tham gia các buổi tập huấn, hội thảo chuyên sâu để cập nhật kiến thức mới về pháp lý bất động sản và kỹ thuật xây dựng hiện đại.

o Đào tạo an toàn

Định kỳ tổ chức huấn luyện về phòng cháy chữa cháy, sơ cứu y tế và quy trình vận hành thiết bị bảo hộ lao động đúng chuẩn.

o Chính sách hỗ trợ

Công ty duy trì chính sách hỗ trợ tài chính cho các khóa học chuyên môn nhằm xây dựng đội ngũ kế thừa chất lượng cao, sẵn sàng cho các mục tiêu chiến lược trong giai đoạn 2026 - 2027.



BÁO CÁO TÁC ĐỘNG LIÊN QUAN ĐẾN MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

▶ TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG, ĐỊA PHƯƠNG

Sự phát triển bền vững của IDICO-LINCO tính đến nay không chỉ là kết quả từ nỗ lực của tập thể cán bộ nhân viên, người lao động, mà còn gắn liền với sự chỉ đạo sát sao của Tổng Công ty IDICO, cùng sự hỗ trợ và đồng hành quý báu từ Tỉnh ủy, UBND tỉnh Long An và các cơ quan ban ngành địa phương. Đứng trước những cột mốc mới trong hành trình phát triển, Công ty trân trọng tri ân những đóng góp to lớn này và cam kết tiếp tục nỗ lực để xứng đáng với sự tin tưởng, ủng hộ của các cấp chính quyền trong chặng đường sắp tới.



Song song với mục tiêu tăng trưởng kinh tế, IDICO-LINCO luôn xác định trách nhiệm xã hội là một phần không thể tách rời trong chiến lược kinh doanh. Công ty không ngừng đẩy mạnh các hoạt động thiện nguyện, hỗ trợ những hoàn cảnh khó khăn tại địa phương thông qua những chương trình thiết thực. Các hoạt động xã hội của Công ty đã thực hiện trong năm như ủng hộ kinh phí và tặng quà nhân dịp Tết cổ truyền cho các gia đình có hoàn cảnh khó khăn, trẻ em nghèo không nơi nương tựa; hoạt động ủng hộ kinh phí đến các tổ chức như Hội người mù, Hội khuyến học,...; hoạt động quyên góp ủng hộ đồng bào miền Trung bị lũ lụt,...

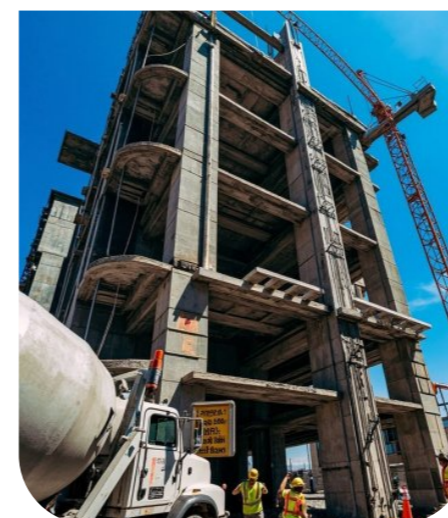
▶ HOẠT ĐỘNG THỊ TRƯỜNG VỐN XANH THEO HƯỚNG DẪN CỦA UBCKNN

Trong năm 2025, trước định hướng của Chính phủ về việc sử dụng tài chính xanh như một công cụ đòn bẩy cho Chiến lược tăng trưởng xanh quốc gia, IDICO-LINCO đã chủ động thích ứng với các tiêu chuẩn mới từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN). Chúng tôi đã tích cực cập nhật các hướng dẫn từ Sổ tay báo cáo ESG do UBCKNN phối hợp với các tổ chức quốc tế (IFC, GRI) và các Sở giao dịch chứng khoán (HNX, HoSE) ban hành, nhằm minh bạch hóa thông tin về quản trị, môi trường và xã hội.

Công ty cam kết tối ưu hóa cấu trúc tài chính theo hướng bền vững thông qua các hành động cụ thể:

ỨNG DỤNG TIÊU CHUẨN XANH TRONG VẬN HÀNH

Nghiên cứu và áp dụng các vật liệu ít phát thải, công nghệ tiết kiệm năng lượng và quy trình quản lý rác thải thông minh vào các dự án bất động sản và xây lắp. Điều này đảm bảo các công trình của IDICO-LINCO không chỉ đạt hiệu quả kinh tế mà còn đáp ứng các tiêu chí khắt khe về giảm phát thải carbon.



TIẾP CẬN NGUỒN VỐN BỀN VỮNG

Chủ động tìm kiếm và hợp tác với các tổ chức tài chính, ngân hàng để tiếp cận các dòng tín dụng xanh và nguồn vốn ưu đãi cho dự án bền vững.



TẠO GIÁ TRỊ DÀI HẠN

Việc tuân thủ các quy định về thị trường vốn xanh không chỉ giúp Công ty nâng cao uy tín đối với nhà đầu tư mà còn đảm bảo sự phát triển ổn định, mang lại lợi ích hài hòa cho khách hàng, cổ đông và toàn xã hội trong kỷ nguyên kinh tế xanh.



03

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

- 50 Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
- 52 Tình hình tài chính
- 53 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý
- 54 Kế hoạch phát triển trong tương lai
- 55 Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán
- 56 Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

PHÂN TÍCH TỔNG QUAN



Năm 2025 tiếp tục là một năm đầy thách thức đối với ngành bất động sản và xây dựng. Tuy nhiên IDICO-LINCO đã thể hiện sự linh hoạt và quyết liệt trong điều hành để đạt được những kết quả khả quan. Đặc biệt, Công ty thực hiện thành công hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất 2 dự án Aeon Tân An và một số thửa đất tại dự án KDC Phường 6 mở rộng, tạo nguồn thu chính và đảm bảo dòng tiền cho hoạt động đầu tư.

Mặc dù tổng doanh thu đạt 271.626 triệu đồng (tương ứng 77,78% kế hoạch), nhưng nhờ kiểm soát tốt chi phí và tối ưu hóa lợi nhuận từ mảng bất động sản; Lợi nhuận trước thuế đạt 64.489 triệu đồng, vượt 14,16% so với kế hoạch đề ra. Đặc biệt, Công ty đã thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc bộ máy, tinh gọn nhân sự để nâng cao hiệu quả quản trị.

THUẬN LỢI

- Thực hiện thành công các dự án trọng điểm: Công ty đã hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất 02 dự án Aeon Tân An và một số thửa đất tại KDC phường 6 mở rộng, mang lại doanh thu bất động sản 142.272 triệu đồng.
- Uy tín tài chính vững chắc: Công ty duy trì mối quan hệ tốt với các tổ chức tín dụng, đảm bảo hạn mức vay vốn lưu động và vốn đầu tư dự án với lãi suất cạnh tranh.
- Năng lực triển khai dự án: Dự án KDC Hựu Thạnh đã đạt tỷ lệ giải phóng mặt bằng (GPMB) lên đến 95,6% và bắt đầu triển khai thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật quan trọng.
- Bộ máy tinh gọn: Hoàn thành phương án sắp xếp lại tổ chức, giảm đầu mối các phòng ban giúp bộ máy vận hành linh hoạt và hiệu quả hơn.

KHÓ KHĂN

- Vướng mắc pháp lý và định giá đất: Công tác thẩm định giá để xác định nghĩa vụ tài chính tại các dự án (KDC phường 6 và KDC Hựu Thạnh) còn chậm do phụ thuộc vào tiến độ xử lý của cơ quan chức năng.
- Thách thức trong giải phóng mặt bằng: Phần diện tích còn lại tại các dự án gặp nhiều khó khăn do người dân chưa đồng ý với đơn giá bồi thường hoặc có yêu cầu tái định cư khác biệt so với quy hoạch.
- Thị trường xây lắp cạnh tranh: Hoạt động xây lắp và vật liệu xây dựng chịu áp lực lớn về biên lợi nhuận và rủi ro nợ xấu, buộc Công ty phải chủ động thu hẹp quy mô mảng vật liệu để bảo toàn vốn.

NHỮNG TIẾN BỘ CÔNG TY ĐẠT ĐƯỢC

Trước bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi chậm và thanh khoản còn yếu, trong năm qua, Công ty đã chủ động triển khai các giải pháp điều hành phù hợp nhằm thích ứng với điều kiện thị trường và duy trì hoạt động kinh doanh ổn định, qua đó đạt được một số kết quả tích cực.

VỀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH



Ngoài chỉ tiêu kế hoạch về số liệu, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đạt được những kết quả tích cực trên các lĩnh vực:

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Trong năm 2025, Công ty thực hiện thành công hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất 02 tại dự án AEON Tân An diện tích 7.310 m2 và một số thửa đất tại dự án KDC phường 6 mở rộng. Tổng doanh thu mảng này đạt 142.272 triệu đồng, mang lại lãi gộp 94.594 triệu đồng (vượt 6% kế hoạch năm)

Lĩnh vực xây lắp

Công ty tập trung thực hiện các gói thầu thuộc dự án KCN Hựu Thạnh do Tổng Công ty IDICO làm chủ đầu tư và triển khai thi công gói thầu san lấp mặt bằng và đường nội bộ site 02 trong dự án Trung tâm thương mại Aeon Tân An. Doanh thu đạt 68.618 triệu đồng, bằng 74% kế hoạch; Lãi gộp đạt 2.972 triệu đồng bằng 64% kế hoạch.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	% Thay đổi
Tài sản ngắn hạn	988.649	74,58%	1.000.075	74,52%	1,16%
Tài sản dài hạn	337.001	25,42%	341.876	25,48%	1,45%
Tổng tài sản	1.325.650	100,00%	1.341.951	100,00%	1,23%

Trong năm 2025, tổng tài sản của Công ty ghi nhận sự tăng nhẹ, từ 1.325.650 triệu đồng lên 1.341.951 triệu đồng, tương ứng tăng 1,23% so với năm trước. Trong đó, tài sản ngắn hạn và tài sản dài hạn lần lượt tăng 1,16% và 1,45%, cho thấy quy mô tài sản được duy trì ổn định trong kỳ.

Sự gia tăng của tài sản ngắn hạn chủ yếu đến từ mức tăng đáng kể của tiền và các khoản tương đương tiền, đạt 32.591 triệu đồng, tăng 532,93% so với năm trước. Bên cạnh đó, với đặc thù hoạt động kinh doanh cốt lõi là bất động sản, hàng tồn kho tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản của Công ty. Trong năm, hàng tồn kho tiếp tục ghi nhận xu hướng gia tăng, chủ yếu do Công ty tiếp tục đầu tư vào chi phí bất động sản dở dang, đặc biệt tại Dự án Khu dân cư Hữu Thạnh, qua đó góp phần mở rộng quy mô tài sản ngắn hạn.

Không chỉ gia tăng về quy mô, chất lượng tài sản ngắn hạn cũng được cải thiện theo hướng tích cực. Cụ thể, cơ cấu tài sản ngắn hạn có sự dịch chuyển từ các khoản mục có tính thanh khoản thấp sang các tài sản có tính thanh khoản cao hơn. Trong năm, các khoản phải thu ngắn hạn ghi nhận sự sụt giảm đáng kể, qua đó góp phần làm gia tăng tỷ trọng của tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính, từ đó cải thiện khả năng thanh khoản tổng thể của Công ty.

Ở chiều dài hạn, tài sản dài hạn đạt 341.876 triệu đồng, tăng 1,45% so với năm 2024. Diễn biến này chủ yếu đến từ sự gia tăng của khoản mục tài sản dở dang dài hạn, phản ánh việc Công ty tiếp tục triển khai và đầu tư vào các dự án đang trong giai đoạn phát triển. Cụ thể, khoản mục này tăng 3.069 triệu đồng, tương ứng 0,97% so với cùng kỳ năm trước.

TÌNH HÌNH NỢ PHẢI TRẢ

DVT: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2024	Tỷ trọng 2024	Năm 2025	Tỷ trọng 2025	% Thay đổi
Nợ ngắn hạn	326.428	33,20%	282.609	29,67%	-13,42%
Nợ dài hạn	656.720	66,80%	669.913	70,33%	2,01%
Tổng nợ phải trả	983.148	100,00%	952.522	100,00%	-3,12%

Trong năm 2025, tổng nợ phải trả của Công ty ghi nhận sự điều chỉnh giảm so với năm 2024, từ 983.148 triệu đồng xuống 952.522 triệu đồng, tương ứng giảm 3,12% so với cùng kỳ năm trước. Diễn biến này chủ yếu xuất phát từ sự sụt giảm của mục nợ ngắn hạn trong kỳ.

Cụ thể, tại thời điểm 31/12/2025, nợ ngắn hạn đạt 282.609 triệu đồng, giảm 13,42% so với năm trước. Nguyên nhân chính đến từ việc Công ty hoàn tất chuyển nhượng một phần sản phẩm bất động sản cho khách hàng tại Dự án Khu dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6, qua đó ghi nhận doanh thu và lợi nhuận trong kỳ, đồng thời làm giảm đáng

kể khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn trong cơ cấu nợ. Khoản mục này giảm 59.834 triệu đồng, tương ứng giảm 68,82% so với cùng kỳ năm trước.

Nhìn chung, sự điều chỉnh của Công ty chủ yếu phản ánh sự biến động từ hoạt động kinh doanh, cụ thể là sự suy giảm của các khoản chiếm dụng vốn, thay vì đến từ việc giảm đòn bẩy tài chính, khi quy mô nợ vay vẫn ghi nhận xu hướng gia tăng trong năm. Cụ thể, nợ vay ngắn hạn và dài hạn lần lượt tăng 24,62% và 3,59% so với năm trước, cho thấy Công ty có xu hướng gia tăng sử dụng nguồn vốn vay để tài trợ cho hoạt động.

NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

CÔNG TÁC TỔ CHỨC, LAO ĐỘNG, TIỀN LƯƠNG, CHẾ ĐỘ CHÍNH SÁCH

- Cải tiến cơ cấu tổ chức: Năm 2025 là năm đột phá trong công tác tái cấu trúc bộ máy. Công ty đã hoàn thành việc sắp xếp lại các phòng ban chuyên môn, tinh giản từ 06 phòng xuống còn 04 phòng, giúp giảm bớt các khâu trung gian và nâng cao tốc độ xử lý công việc.
- Tình hình lao động: Tính đến ngày 31/12/2025, tổng số lao động trong danh sách thường xuyên của Công ty là 37 người, theo kế hoạch năm 2026, việc tinh giản biên chế được thực hiện trên nguyên tắc lựa chọn đội ngũ nhân sự tinh nhuệ, đa năng, phù hợp với định hướng tập trung vào mảng Bất động sản.
- Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện đầy đủ kịp thời công tác lao động, tổ chức, tiền lương, BHXH và chế độ chính sách đối với người lao động như: KIỆN TOÀN TỔ CHỨC NHÂN SỰ CÁC PHÒNG BAN; ĐÓNG VÀ GIẢI QUYẾT CÁC CHẾ ĐỘ BẢO HIỂM, THANH TOÁN LƯƠNG CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG KỊP THỜI, KHÔNG NỢ LƯƠNG, NỢ BẢO HIỂM CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG; TỔ CHỨC KHÁM SỨC KHỎE ĐỊNH KỲ CHO CBCNV; ĐẢM BẢO AN NINH TRẬT TỰ, AN TOÀN VÀ CHĂM LO ĐỜI SỐNG CBCNV; CÔNG TÁC AN TOÀN - VỆ SINH LAO ĐỘNG - PCCN - MÔI TRƯỜNG LÀM VIỆC ĐƯỢC BẢO ĐẢM.
- Công tác Đảng, đoàn thể, thi đua khen thưởng cũng được quan tâm thực hiện, góp phần động viên CBCNV và phát triển toàn diện doanh nghiệp.

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Quản trị dòng tiền: Công ty đã thực hiện tối ưu hóa việc sử dụng vốn vay cho hoạt động sản xuất kinh doanh để dành nguồn vốn tự có tập trung cho các dự án đầu tư trọng điểm. Đồng thời, công tác thu hồi công nợ được thực hiện quyết liệt, giúp giảm nợ phải thu ngắn hạn xuống 48,36% so với đầu năm, nâng cao tính thanh khoản cho hệ thống tài chính.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN TRONG TƯƠNG LAI

KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2026

ĐVT: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	TH 2025	KH 2026	% KH 2026/ TH 2025
1	Doanh thu	271.626	255.743	94,15
2	Lợi nhuận trước thuế	64.488	21.936	34,01
4	Giá trị đầu tư phát triển	43.824	405.320	924,88
5	Cổ tức	20%	12%	60,00%

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM 2026

- Tổng doanh thu và thu nhập khác: 255.743 triệu đồng; Doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh: 255.023 triệu đồng; Biên lợi nhuận gộp: 20,19%; Lợi nhuận trước thuế 21.936 triệu đồng; Cổ tức năm 2026 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 12%/Vốn điều lệ.
- Hoàn thành thủ tục điều chỉnh thời gian sử dụng đất của TTTM AEON để nhận thanh toán và ghi nhận kết quả kinh doanh đối với 12 năm còn lại
- Hoàn thành GPMB dự án KDC Mở rộng P6 và KDC Hựu Thạnh; Hoàn thành thủ tục đất đai đợt 3 của dự án KDC Hựu Thạnh

KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ

ĐỐI VỚI KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tập trung thực hiện đầu tư dự án KDC Hựu Thạnh, gồm nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 2, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, bàn giao nền tái định cư và sẵn sàng khai thác kinh doanh từ năm 2027;

Khai thác kinh doanh các lô đất còn lại của dự án KDC P6 với các hình thức bán hoặc cho thuê, trong đó ưu tiên bán dứt điểm

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC KINH DOANH VẬT LIỆU XÂY DỰNG

Năm 2026 sẽ thu hẹp và ngừng lĩnh vực KDVLXD sau khi hoàn thành thu hồi công nợ.

ĐỐI VỚI LĨNH VỰC XÂY LẮP

Tham gia đấu thầu, chào giá cạnh tranh các gói thầu hạ tầng kỹ thuật trong các dự án khu dân cư, khu công nghiệp. Tìm nguồn vật liệu san lấp mặt bằng với giá cả cạnh tranh nhất, nguồn gốc hợp pháp làm cơ sở để đấu thầu, chào giá các gói thầu hạ tầng kỹ thuật.

Tìm hiểu, nghiên cứu chọn lọc và đấu thầu các dự án đảm bảo hiệu quả và thu hồi nợ, các đối tượng khách hàng hướng đến như: Các Nhà đầu tư trong các Khu công nghiệp do IDICO làm Chủ đầu tư; Các Chủ đầu tư có năng lực chuẩn bị đầu tư dự án mới;

Thi công các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh theo kế hoạch đầu tư của dự án: Hạ tầng kỹ thuật khu vực bố trí nền Tái định cư; Hạ tầng kỹ thuật Đường số 1 và đường số 19;...

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

KẾ HOẠCH VỐN CHO CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

- Công tác tài chính 2026 có nhiệm vụ đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ đầu tư là 431.320 triệu đồng, trong đó: 335.320 triệu đồng để đầu tư dự án KDC Hựu Thạnh và 96.000 triệu đồng cho dự án KDC trung tâm mở rộng phường 6. Trong đó:
- Sử dụng vốn vay Ngân hàng 218.060 triệu đồng, trong đó: 80.060 triệu đồng đã có hợp đồng tín dụng tài trợ; 138.000 triệu đồng sẽ tiếp tục làm việc với các Ngân hàng để ký hợp đồng vay dài hạn mới tài trợ cho giai đoạn 2 dự án KDC Hựu Thạnh và đầu tư công trình hạ tầng xã hội của dự án KDC Mở rộng phường 6.
- Sử dụng vốn tự có và huy động khác 213.260 triệu đồng.

KẾ HOẠCH VỐN CHO CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Đối với các hợp đồng vay hạn mức bổ sung vốn lưu động của ngân hàng: Dự kiến tổng hạn mức 160.000 triệu đồng để đảm bảo vốn cho kinh doanh xây lắp và hỗ trợ cho các nhu cầu cấp thiết của hoạt động kinh doanh bất động sản

KẾ HOẠCH TRẢ CỔ TỨC BẰNG CỔ PHIẾU

Để tiếp tục tập trung nguồn vốn đầu tư và khẳng định với các đối tác tài trợ tín dụng là Công ty ưu tiên mọi nguồn lực tự có cho dự án Khu dân cư Hựu Thạnh. Công ty xây dựng kế hoạch trả cổ tức của năm 2026 bằng cổ phần với mức 12% vốn điều lệ tại ngày 31/12/2026 được ghi nhận trên BCTC kiểm toán.

CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM MỞ RỘNG PHƯỜNG 6

- Theo dõi và thúc đẩy việc thực hiện định giá và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với các đợt điều chỉnh quy hoạch thay đổi cơ cấu SDD.
- Thực hiện hoàn thành trạm, đường ống XLNT và vệ sinh hệ thống ga cống thoát nước dự án giai đoạn 1;
- Làm việc lại với cơ quan chức năng về phương án giải phóng mặt bằng để có phương án xử lý dứt điểm đối với thửa đất còn lại trong dự án.
- Kế hoạch chi đầu tư cho Dự án trong năm 2026 là 96.000 triệu đồng, gồm: Chi xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, GPMB, tiền sử dụng đất, ...)

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ, NHÀ Ở CÔNG NHÂN TẠI XÃ HUY THẠNH

- Thực hiện các thủ tục định giá và hoàn thành nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất, cấp giấy CNQSDĐ cho giai đoạn 2 của dự án;
- Triển khai xây dựng hạ tầng theo phân kỳ, đặc biệt là hạ tầng ĐC để bàn giao cho dân và 02 tuyến đường chính trong khu (đường số 1 và số 19);
- Nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch chi tiết để tối ưu hóa cơ cấu sản phẩm và tăng hiệu quả sử dụng đất;
- Nghiên cứu diễn biến thị trường để xây dựng các kịch bản kinh doanh nhằm sớm thu hồi vốn đầu tư, giảm áp lực tài chính.
- Kế hoạch chi đầu tư cho Dự án trong năm 2026 là 335.320 triệu đồng, gồm: Chi xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, GPMB, tiền sử dụng đất, lãi vay...)

CÔNG TÁC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

- Kế hoạch năm 2026: Hoàn thành toàn bộ Phương án điều chỉnh cơ cấu-Định biên nhân sự đã được duyệt;
- Dự kiến năm 2026: Không có biến động về số lao động, tuy nhiên có thể phát sinh tuyển dụng mới để thay thế các vị trí không phù hợp sau khi hoàn thành Phương án điều chỉnh cơ cấu-Định biên nhân sự;
- Trình thông qua và vận hành quy chế trả lương, quy chế chi tiêu nội bộ mới;
- Tổng số lao động bình quân 25 người; Kế hoạch quỹ lương năm 2026 là 10.180 triệu đồng, bằng 88% TH 2025 (12.120 triệu đồng). Tiền lương bình quân 1 tháng là 597 triệu đồng, bằng 75% TH 2025 (758 triệu đồng).

GIẢI TRÌNH CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI Ý KIẾN KIỂM TOÁN

Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025, đơn vị kiểm toán Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp thuận toàn phần đối với báo cáo của Công ty, vì vậy Ban Giám đốc không có ý kiến giải trình thêm.

BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI



Hoạt động trong lĩnh vực thi công - xây lắp và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, IDICO-LINCO luôn ý thức rõ rệt những tác động trực tiếp từ hoạt động vận hành đến hệ sinh thái tự nhiên. Chính vì vậy, Công ty luôn chủ động giám sát chặt chẽ, thích ứng linh hoạt và ứng dụng công nghệ hiện đại trong quản lý năng lượng, tài nguyên, coi đây là ưu tiên hàng đầu. Những nỗ lực này không chỉ giúp giảm thiểu dấu chân môi trường mà còn nâng cao năng lực ứng phó với biến đổi khí hậu, góp phần bảo vệ không gian sống chung cho cộng đồng

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN CÁC CHỈ TIÊU MÔI TRƯỜNG (TIÊU THỤ NƯỚC, NĂNG LƯỢNG, PHÁT THẢI...).

Trong năm 2025, IDICO-LINCO đã quán triệt và thực thi hiệu quả các định hướng chiến lược thông qua hệ thống giải pháp cụ thể:

o Tuân thủ pháp lý

Chủ động rà soát và chuẩn hóa các quy trình nội bộ, đảm bảo đáp ứng tuyệt đối Luật Bảo vệ môi trường 2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành mới nhất tính đến cuối năm 2025.

o Tối ưu hóa nguồn lực

Duy trì hệ thống đo lường định kỳ mức tiêu thụ điện, nước, nhiên liệu và vật tư. Công tác tuyên truyền được đẩy mạnh giúp hình thành ý thức tiết kiệm tự giác trong đội ngũ CBCNV.

o Xanh hóa công trình

Ưu tiên đưa các loại vật liệu xây dựng thế hệ mới, vật liệu xanh vào dự án thi công. Đồng thời, ứng dụng các thiết bị tiên tiến để giảm thiểu ô nhiễm và ưu tiên sử dụng vật liệu thân thiện với hệ sinh thái.

o Quản trị chất thải

Kiểm soát nghiêm ngặt hệ thống xử lý rác thải và nước thải tại công trường, đảm bảo không gây tác động tiêu cực đến môi trường xung quanh.

o Nâng cao nhận thức

Tổ chức định kỳ các hoạt động truyền thông về biến đổi khí hậu, giúp nhân viên hiểu rõ và đồng hành cùng Công ty trong lộ trình phát triển xanh.

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN VẤN ĐỀ NGƯỜI LAO ĐỘNG

Chính sách đảm bảo an toàn và sức khỏe nghề nghiệp được Hội đồng quản trị và Ban điều hành IDICO-LINCO giám sát chặt chẽ với các kết quả tích cực:

- **Thượng tôn pháp luật:** Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của địa phương và tiêu chuẩn quốc gia về An toàn - Sức khỏe nghề nghiệp - Môi trường (HSE).
- **Phòng ngừa rủi ro:** Không ngừng cải tiến các biện pháp an toàn tại công trường, trang bị đầy đủ bảo hộ lao động hiện đại nhằm giảm thiểu tối đa nguy cơ tai nạn lao động và bệnh nghề nghiệp.
- **Chăm sóc sức khỏe:** Duy trì hoạt động khám sức khỏe tổng quát và chuyên sâu định kỳ, phối hợp với các chuyên gia y tế để tư vấn sức khỏe cho nhân viên.
- **Sẵn sàng ứng phó:** Tổ chức các đợt diễn tập phòng cháy chữa cháy (PCCC) và kỹ năng sơ cấp cứu, đảm bảo mọi vị trí làm việc đều được trang bị đầy đủ thiết bị và CBCNV có kỹ năng xử lý tình huống khẩn cấp thuận thực.



ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM ĐỐI VỚI CỘNG ĐỒNG ĐỊA PHƯƠNG

IDICO-LINCO khẳng định vai trò là “Công dân doanh nghiệp” có trách nhiệm thông qua những cam kết bền vững:

- **Phát triển nguồn lực:** Xây dựng môi trường làm việc chuyên nghiệp, lấy đào tạo làm trọng tâm để tối ưu hóa năng lực nhân sự, đồng thời đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho lao động địa phương.
- **Hành động vì cộng đồng:** Tích cực triển khai các hoạt động thiện nguyện thiết thực, gắn kết sự phát triển kinh tế với trách nhiệm xã hội: chăm lo cho các đối tượng yếu thế, hỗ trợ sinh viên nghèo vượt khó và trẻ em mồ côi; kịp thời hỗ trợ kinh phí và nguồn lực để địa phương khắc phục hậu quả do thiên tai gây ra; đóng góp tích cực vào các quỹ an sinh xã hội, đồng hành cùng tinh nhà trong việc phục hồi và phát triển kinh tế sau các giai đoạn khó khăn.
- **Lan tỏa giá trị:** Khuyến khích mỗi nhân viên trở thành một đại sứ của các sáng kiến vì cộng đồng, góp phần xây dựng một xã hội bền vững và tốt đẹp hơn.



04

BÁO CÁO VÀ ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 60 Đánh giá của Hội đồng quản trị về các mặt hoạt động
- 63 Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của BGD
- 64 Các kế hoạch, định hướng của Hội đồng quản trị

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

VỀ CÔNG TÁC SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi chậm, thanh khoản duy trì ở mức thấp và nền kinh tế còn tiềm ẩn nhiều khó khăn, Đại hội đồng cổ đông IDICO – LINCO đã phê duyệt các chỉ tiêu kinh doanh năm 2025 ở mức độ phù hợp. Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành theo dõi sát diễn biến thị trường, triển khai các giải pháp điều hành linh hoạt, qua đó giúp Công ty vượt qua giai đoạn khó khăn và hoàn thành vượt chỉ tiêu lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đề ra, trong đó:

<p>Tổng doanh thu 271.626 triệu đồng Đạt 77,78% KH năm 2025</p>	<p>Lợi nhuận trước thuế 64.489 triệu đồng Đạt 114,16% KH năm 2025</p>	<p>Cổ tức 20% Đạt 80% KH năm 2025</p>
---	---	---

Trên lĩnh vực xây lắp

Tập trung đảm bảo tiến độ thi công và nghiệm thu thanh quyết toán các hạng mục hạ tầng kỹ thuật tại dự án KCN Hựu Thạnh do Tổng Công ty IDICO làm chủ đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty tiếp tục triển khai gói thầu san lấp mặt bằng và đường nội bộ site 02 trong dự án Trung tâm thương mại AEON Tân An.

Đối với lĩnh vực đầu tư dự án

- Đối với dự án Khu dân cư trung tâm mở rộng phường 6: Trong năm 2025, Công ty vẫn tiếp tục tập trung thực hiện một số nội dung đối với hợp đồng chuyển nhượng 01 phần dự án với AEON VN; tiếp tục tìm kiếm khách hàng, nhà đầu tư đối với các thửa đất công trình dịch vụ đô thị (giáo dục, y tế...) nhưng chưa đạt kết quả; về pháp lý dự án vẫn còn một phần diện tích đất chưa bồi thường GPMB cũng như đã bồi thường nhưng chưa được giao thuê đất Công ty vẫn đang theo dõi và thực hiện, công tác bàn giao hạ tầng vẫn gặp khó khăn do chưa có sự phân cấp tiếp nhận vận hành cụ thể từ địa phương.
- Đối với dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân 47ha tại xã Đức Hòa: Hoàn thành giao thuê đất đợt 02 (tổng diện tích đã giao thuê trên 95%), các sở ngành địa phương đang thực hiện công tác định giá xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất; bắt đầu triển khai tầng kỹ thuật dự án, bên cạnh đó tiếp tục đánh giá lại các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc cảnh quan để có những điều chỉnh hiệu quả và phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường trong thời gian tới.

Đối với lĩnh vực kinh doanh VLXD

Trong năm 2025, mảng vật liệu xây dựng (VLXD) tiếp tục duy trì doanh số ở mức ổn định. Doanh thu đạt 57.618 triệu đồng, bằng 96% kế hoạch, trong khi lãi gộp đạt 4.277 triệu đồng, vượt 6% so với kế hoạch đề ra. Trong năm, nhằm tăng cường kiểm soát công nợ và hạn chế rủi ro nợ xấu, Công ty chủ động thực hiện giảm dần sản lượng kinh doanh của mảng vật liệu xây dựng (VLXD).

TUÂN THỦ QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ

HDQT, Ban Giám đốc đã tuân thủ các quy định về quản trị Công ty đối với Công ty đại chúng quy mô lớn như:

- Tổ chức đại hội cổ đông theo quy định;
- Tổ chức các phiên họp HDQT; họp giao ban định kỳ; thực hiện tốt các quy định về lao động, chính sách lương, thưởng, v.v...;
- Tuân thủ các quy định về công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời tới cơ quan ban ngành và cổ đông theo quy định. Trang website của Công ty được cập nhật đầy đủ các nội dung phản ánh hoạt động của Công ty.

CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

Phải thu & Phải trả

- Tổng nợ phải thu là 34.340 triệu đồng. Trong năm, Công ty thường xuyên theo dõi, phân tích chi tiết và phân loại, đánh giá, đôn đốc thu hồi công nợ và trích lập dự phòng theo quy định. Kết quả tại 31/12/2025 giảm 32.158 triệu đồng tương ứng giảm 48% so với đầu năm.
- Tổng nợ phải trả là 952.522 triệu đồng, giảm 30.626 triệu đồng, tương ứng giảm 3% so với đầu năm. Tổng nợ phải trả bằng 71% Tổng tài sản, cơ cấu nợ ngắn hạn-dài hạn là 30%-70%.

Cổ tức

- Năm 2025, Công ty đạt lợi nhuận sau thuế là 49.672 triệu đồng, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại 31/12/2025 là 87.292 triệu đồng. Công ty trình ĐHCĐ năm 2025 thông qua chủ trương chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% vốn điều lệ, tương ứng với số tiền 54.720 triệu đồng.

Các khoản đầu tư tài chính

- Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào CTCP Hạnh Phúc (Chủ đầu tư KCN Đức Hòa 1) từ năm 2021 với số vốn góp là 2,7 tỷ đồng/36 tỷ đồng, tương ứng tỷ lệ 7,5%. Đến 31/12/2025, Công ty tiếp tục sở hữu 7,5% vốn điều lệ của Công ty Hạnh phúc.
- Theo BCTC năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty Hạnh phúc, tại 31/12/2025, có Vốn chủ sở hữu là 533.779 triệu đồng, trong đó: Vốn cổ phần là 250 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 283.779 triệu đồng.



ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

ĐÁNH GIÁ LIÊN QUAN ĐẾN TRÁCH NHIỆM MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI

Hội đồng quản trị (HDQT) xác định phát triển bền vững không chỉ là mục tiêu mà còn là trách nhiệm cốt lõi của IDICO-LINCO trong mọi hoạt động đầu tư và xây dựng.

Đối với nhà nước

- Đảm bảo thực hiện đầy đủ các quy định pháp luật trong xây dựng, tài chính, thuế, lao động và môi trường.
- Thực hiện nghĩa vụ thuế minh bạch, đúng hạn; tuân thủ các chính sách tài chính, kế toán theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước.
- Phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương tỉnh Long An trong công tác giải phóng mặt bằng và hoàn thiện nghĩa vụ tài chính tại các dự án trọng điểm.

Đối với Cổ đông, Nhà đầu tư

- Tối ưu hóa lợi nhuận trong bối cảnh thị trường khó khăn, đạt lợi nhuận sau thuế 49.672 triệu đồng, vượt 10% kế hoạch.
- Duy trì chính sách cổ tức hợp lý bằng cổ phiếu với tỷ lệ 20% nhằm giữ lại nguồn lực tài chính tập trung cho dự án KDC Hựu Thạnh.
- Tuân thủ nghiêm túc các quy định về công bố thông tin, đảm bảo tính minh bạch thông qua hệ thống báo cáo quản trị và website Công ty.

Đối với khách hàng, đối tác

- Cam kết chất lượng công trình và tiến độ thi công tại các gói thầu hạ tầng KCN Hựu Thạnh và AEON Tân An.
- Minh bạch trong quản lý hợp đồng và tiến độ dự án, đặc biệt là việc thực hiện thành công các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án KDC Phường 6.

Đối với cán bộ công nhân viên

- Thực hiện quyết liệt công tác tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy từ 6 phòng ban xuống 4 phòng ban để nâng cao hiệu suất làm việc.
- Đảm bảo thu nhập bình quân ổn định ở mức 25 triệu đồng/người/tháng và thực hiện đầy đủ các chế độ BHXH, y tế cho người lao động.

Đối với Cộng đồng - Xã hội

- Hỗ trợ phát triển hạ tầng đô thị thông qua việc hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh tại dự án KDC Phường 6 và bàn giao cho địa phương vận hành.
- Ưu tiên giải quyết nền tái định cư cho người dân tại dự án KDC Hựu Thạnh nhằm ổn định đời sống xã hội trong vùng dự án.

Đối với nhà thầu/nhà cung cấp dịch vụ

- Tuân thủ quy trình lựa chọn nhà thầu tư vấn và thi công minh bạch, đúng quy định phân cấp quản lý đầu tư của Công ty.
- Đảm bảo thanh toán đúng hạn, duy trì uy tín tài chính để nhận được sự hỗ trợ về giá và dịch vụ tốt nhất từ các nhà cung cấp.

ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC CÔNG TY

Năm 2025, HĐQT đánh giá cao sự nỗ lực và tính thích ứng cao của Ban Giám đốc (BGĐ) trong điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

o Công tác Giám sát & Thực thi

HDQT đã thực hiện giám sát trực tiếp và thường xuyên việc triển khai nhiệm vụ của BGĐ theo đúng Điều lệ và Quy chế quản trị nội bộ.

Ban Giám đốc đã nghiêm túc triển khai các Nghị quyết của HDQT, đặc biệt là các quyết sách về vay vốn lưu động và triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.

o Hiệu quả điều hành kinh doanh

Dưới sự điều hành của BGĐ, Công ty đã vượt chỉ tiêu lợi nhuận trước thuế (đạt 114,16% kế hoạch) dù doanh thu chung gặp khó khăn do các điều kiện khách quan từ thị trường.

BGĐ đã chỉ đạo quyết liệt việc thu hồi công nợ, giúp tổng nợ phải thu giảm 48% so với đầu năm, nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

o Cải tổ bộ máy và quản trị nội bộ

BGĐ đã thực hiện thành công phương án sắp xếp lại tổ chức và định biên lao động, giúp bộ máy vận hành tinh gọn và chuyên nghiệp hơn.

Công tác quản lý tài chính được thực hiện chặt chẽ, đảm bảo bảo toàn vốn và sử dụng nguồn vốn vay hiệu quả với lãi suất cạnh tranh.

o Định hướng chiến lược

Ban Giám đốc đã chủ động xây dựng các kịch bản kinh doanh và nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch dự án KDC Hựu Thạnh để tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất, chuẩn bị sẵn sàng cho giai đoạn khai thác từ năm 2027.



CÁC KẾ HOẠCH, ĐỊNH HƯỚNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

MỤC TIÊU



Công ty tiếp tục công tác tái cơ cấu, đổi mới nhằm nâng cao hiệu quả phù hợp với nhu cầu thực tế. Đề ra các giải pháp thực hiện hoàn thành vượt mức kế hoạch SXKD đã đề ra.

NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

Trên lĩnh vực Đầu tư

- Dự án KDC trung tâm mở rộng phường 6: tập trung thực hiện hoàn thành các thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất 50 năm cho dự án Trung tâm thương mại AEON Tân An, tiếp tục xây dựng phương án khai thác kinh doanh hiệu quả các thửa đất còn lại trong KDC trung tâm mở rộng phường 6 (công trình giáo dục, y tế) có tổng diện tích 6.916m², đồng thời làm việc với chính quyền địa phương để dứt điểm công tác bồi thường GPMB.
- Theo dõi và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với các đợt điều chỉnh quy hoạch dự án. Hoàn thành vệ sinh hệ thống ga cống và vận hành trạm XLNT.
- Dự án KDC, nhà ở công nhân Hữu Thạnh: thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với phần diện tích giao thuê đất Đợt 2. Nghiên cứu phương án điều chỉnh quy hoạch nhằm tối ưu hiệu quả đầu tư, kinh doanh. Triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, tái định cư và công trình dịch vụ đô thị khác đảm bảo các điều kiện kinh doanh trong năm 2027.

Lĩnh vực thi công xây lắp, kinh doanh

- Năm 2026, lĩnh vực xây lắp tập trung vào việc tham gia đấu thầu, chào giá các công trình hạ tầng kỹ thuật các dự án khu dân cư, khu công nghiệp do Tổng Công ty làm chủ đầu tư cũng như triển khai các gói thầu hạ tầng kỹ thuật KDC 47ha xã Đức Hòa khi đủ điều kiện năng lực trên cơ sở đảm bảo cạnh tranh về giá.
- Hoàn thành việc thu hồi công nợ quá hạn tiến đến kết thúc hoạt động lĩnh vực kinh doanh VLXD.

Trong công tác tổ chức

- Tiếp tục hoàn thiện các quy trình và quy định nội bộ sau khi hoàn thành công tác tái cấu trúc nhân sự các phòng ban.
- Hội đồng quản trị sẽ phối hợp tốt với Ban điều hành để ra các giải pháp, định hướng thực hiện kế hoạch hàng Quý có kiểm tra, kiểm soát đánh giá kết quả thực hiện để có biện pháp xử lý có hiệu quả, kịp thời.

Trong công tác tài chính

- Tối đa hóa việc sử dụng vốn vay phục vụ sản xuất kinh doanh để dành vốn tự có cho chi đầu tư, đồng thời với việc tìm kiếm các nguồn tài trợ với lãi suất cạnh tranh nhất để đảm bảo hiệu quả tài chính, đảm bảo cân đối thu chi và mở rộng các kênh huy động vốn với lãi suất tối ưu trong đầu tư dự án.



05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 68 Hội đồng quản trị
- 75 Ban Kiểm soát
- 76 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban Kiểm soát

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH PHẦN VÀ CƠ CẤU HĐQT

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty	2.000	0,012%
3	Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-
4	Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-
5	Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT không điều hành	-	-

THAY ĐỔI THÀNH VIÊN HĐQT TRONG NĂM

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT	14/05/2021	-
2	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty	14/05/2021	-
3	Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT không điều hành	29/04/2025	-
4	Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	03/10/2023	-
5	Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT không điều hành	03/10/2023	-
6	Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT không điều hành	-	29/04/2025

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

01

ÔNG ĐẶNG CHÍNH TRUNG Chủ tịch HĐQT

Ngày sinh	10/11/1959
Nơi sinh	Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Chuyên ngành Hàng không

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại:

- Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc Tổng Công ty IDICO - CTCP.
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk r'itih.
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt.
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH Kinh doanh nhà và cho thuê nhà Tân Bách Việt.
- Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO.
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang.

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan:

Tổng Công ty IDICO - Tổng Giám đốc - sở hữu 8.721.000 cổ phần, chiếm 51,00%

02

ÔNG NGUYỄN XUÂN TIẾN

Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty

"Sơ yếu lý lịch Ông Nguyễn Xuân Tiến đã được trình bày tại trang 26."

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

LÝ LỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

02

ÔNG HOÀNG TUẤN ANH Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh	24/5/1978
Nơi sinh	Thừa Thiên Huế
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Kiến trúc sư

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại:

- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO
- Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Đầu tư XD và phát triển vật liệu IDICO
- Giám đốc - Công ty TNHH Công nghệ Sao Phúc Bình
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Vimix
- Thành viên HĐQT - Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan: Không có

03

BÀ NGUYỄN THỊ HOA Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh	18/07/1975
Nơi sinh	Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Tài chính Ngân hàng

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại:

- Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Liên Á - Phú Hưng Gia

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan: Không có

04

ÔNG NGUYỄN VŨ HÙNG Thành viên HĐQT không điều hành

Ngày sinh	30/07/1981
Nơi sinh	TP. Hồ Chí Minh
Quốc tịch	Việt Nam
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Kiến trúc sư

Chức vụ tại tổ chức khác tính đến thời điểm hiện tại:

- Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G
- Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trung Việt
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí Việt Nam - SSG
- Giám đốc - Công ty TNHH An Hòa Sơn
- Thành viên HĐQT - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư An Phúc Sơn

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025: Không có

Số cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/12/2025 của những người có liên quan: Không có

CÁC TIỂU BAN THUỘC HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hiện tại, Công ty chưa thành lập các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRONG NĂM

- Các hoạt động của Hội đồng quản trị trong năm 2025 đã tuân thủ đúng theo Điều lệ
- Tổ chức và hoạt động của Công ty. Thực hiện đầy đủ, kịp thời các Quy chế, Quy định của Pháp luật hiện hành.
- Hội đồng quản trị đã chỉ đạo và phối hợp với Ban giám đốc trong quản lý điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc tổ chức điều hành chiến lược sản xuất kinh doanh và phát triển của Công ty đều thực hiện trên cơ sở đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và triển khai thực hiện đảm bảo tính nguyên tắc và hiệu quả.
- Hội đồng quản trị đã tổ chức lấy ý kiến, với các nội dung định hướng và các giải pháp kịp thời đáp ứng yêu cầu kinh doanh của Công ty nhằm đạt được hiệu quả kinh doanh. Hội đồng quản trị thường xuyên kiểm điểm, đánh giá lại tình hình thực hiện nhiệm vụ và đề ra phương hướng nhiệm vụ trọng tâm.
- Các Nghị quyết/Quyết định của Hội đồng quản trị được ban hành phù hợp với chức năng và quyền hạn theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

SỐ LƯỢNG CÁC CUỘC HỌP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp
1	Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT	4/4	100%
2	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT điều hành	4/4	100%
3	Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT không điều hành	3/3	100%
4	Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT không điều hành	4/4	100%
5	Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT không điều hành	4/4	100%
6	Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT không điều hành	1/1	100%

NỘI DUNG VÀ KẾT QUẢ CỦA CÁC CUỘC HỌP

Trong năm 2025, Hội đồng quản trị đã tổ chức 04 cuộc họp và đã ban hành 13 Nghị quyết và 11 Quyết định liên quan đến công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng quản trị ban hành đều được sự thống nhất, đồng thuận cao của các thành viên và phù hợp với Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/NQ-HĐQT	07/01/2024	Nghị quyết HĐQT Quý IV/2024 (nhiệm kỳ IV 2021-2026)	100%
2	02/QĐ- HĐQT	07/01/2025	Quyết định về việc Ban hành Quy chế tài chính của Công ty IDICO-LINCO	100%
3	05/QĐ-HĐQT	13/01/2025	Quyết định về việc phê duyệt lựa chọn đơn vị tư vấn thực hiện điều chỉnh báo cáo khả thi và thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kĩ thuật dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, Long An.	100%
4	08/QĐ-HĐQT	05/02/2025	Quyết định về việc Ban hành Quy chế phân cấp quản lý đầu tư xây dựng của Công ty IDICO-LINCO	100%
5	10/NQ-HĐQT	03/03/2025	Nghị quyết về việc Thông qua thời gian chốt danh sách cổ đông, thời gian, địa điểm và nội dung tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2025.	100%
6	13/NQ-HĐQT	01/04/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt hạn mức vay vốn lưu động năm 2025 tại Ngân hàng Shinhan Bank Việt Nam.	100%
7	14/NQ-HĐQT	04/04/2025	Nghị quyết thông qua nội dung tài liệu ĐHĐCĐ thường niên năm 2025	100%
8	29/NQ-HĐQT	08/06/2025	Nghị quyết HĐQT Quý I/2025 (2021-2026)	100%
9	34/NQ-HĐQT	28/05/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt hạn mức vay vốn lưu động tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tân Định.	100%
10	36/NQ-HĐQT	04/06/2025	Nghị quyết về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024.	100%
11	38/NQ-HĐQT	23/06/2025	Nghị quyết Hội đồng quản trị Quý II/2025 (nhiệm kỳ IV 2021-2026)	100%
12	40/QĐ-HĐQT	24/06/2025	Quyết định về việc lựa chọn đơn vị soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 và kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty IDICO-LINCO.	100%
13	41/QĐ-HĐQT	24/06/2025	Quyết định về việc chi thù lao Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát năm 2025	100%

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
14	42/QĐ-HĐQT	24/06/2025	Quyết định về việc phân công nhiệm vụ của Chủ tịch và các thành viên Hội đồng quản trị Công ty	100%
15	43/QĐ-HĐQT	25/06/2025	Quyết định về việc chi quỹ khen thưởng, Quỹ thưởng HĐQT, BKS năm 2024	100%
16	44/NQ-HĐQT	25/06/2025	Nghị quyết về việc chốt ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ phiếu phát hành để trả cổ tức năm 2024	100%
17	47/QĐ-HĐQT	14/07/2025	Quyết định về việc điều chỉnh dự án đầu tư dự án: Khu dân cư trung tâm mở rộng phường 6	100%
18	50/QĐ-HĐQT	22/07/2025	Quyết định về việc bổ nhiệm lại cán bộ ông Phạm Văn Lộc – Phó Giám đốc	100%
19	54/NQ-HĐQT	04/08/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt hạn mức vay vốn lưu động năm 2025 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An	100%
20	57/NQ-HĐQT	11/08/2025	Nghị quyết về việc tăng vốn điều lệ; cập nhật địa chỉ theo địa giới hành chính mới và sửa đổi, cập nhật Điều lệ Công ty	100%
21	59/QĐ-HĐQT	09/09/2025	Quyết định về việc điều chỉnh dự án đầu tư dự án: Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh	100%
22	61/NQ-HĐQT	10/10/2025	Nghị quyết Hội đồng quản trị quý III/2025 (nhiệm kỳ IV 2021-2026)	100%
23	63/NQ-HĐQT	10/10/2025	Nghị quyết về việc phê duyệt Phương án điều chỉnh cơ cấu tổ chức và định biên lao động Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO	100%
24	66/QĐ-HĐQT	10/10/2025	Quyết định về việc thay đổi mẫu dấu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An-IDICO	100%

HOẠT ĐỘNG CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ĐỘC LẬP

Hiện tại, Công ty không thuộc trường hợp bắt buộc phải có thành viên Hội đồng quản trị độc lập. Vì vậy, trong cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty không có thành viên độc lập Hội đồng quản trị.

DANH SÁCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT CÓ CHỨNG CHỈ ĐÀO TẠO VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

STT	Thành viên HĐQT	Trình độ chuyên môn	Chứng chỉ
1	Ông Đặng Chính Trung	Kỹ sư hàng không	✓
2	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Cử nhân Kinh tế	✓
3	Ông Hoàng Tuấn Anh	Kiến trúc sư	✓

BAN KIỂM SOÁT

THÀNH VIÊN VÀ CƠ CẤU BAN KIỂM SOÁT

Tính tại ngày 31/12/2025

STT	Thành viên	Chức vụ	Số lượng CP sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
1	Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	-	-
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	-	-
3	Ông Đinh Thành Luân	Thành viên	-	-

DANH SÁCH THAY ĐỔI THÀNH VIÊN BKS TRONG NĂM

STT	Thành viên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	06/05/2024	-
2	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	06/05/2024	-
3	Ông Đinh Thành Luân	Thành viên	29/04/2025	-
4	Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên	-	29/04/2025

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

- Ban Kiểm soát đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.
- Thực hiện giám sát chặt chẽ hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc, đảm bảo tuân thủ pháp luật, Điều lệ và các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Kiểm tra việc quản lý, điều hành và thực hiện các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, cũng như chế độ, chính sách đối với người lao động.
- Phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Giám đốc và các đơn vị liên quan trong việc thu thập thông tin, đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh và xử lý các vấn đề phát sinh.
- Tham gia cùng kiểm toán độc lập trong việc kiểm soát và phản hồi các vấn đề liên quan đến báo cáo tài chính bán niên và cả năm.

STT	Thành viên	Chức vụ	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự	Lý do không tham dự họp
1	Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng BKS	4/4	100%	-
2	Ông Đinh Thành Luân	Kiểm soát viên	2/3	66,67%	Bổ nhiệm ngày 29/04/2025
3	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Kiểm soát viên	4/4	100%	-
4	Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Kiểm soát viên	1/1	100%	Miễn nhiệm ngày 29/04/2025

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

➤ LƯƠNG, THƯỞNG, THÙ LAO, CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

STT	Thành viên	Chức vụ	Năm 2025	Năm 2024
I	Hội đồng quản trị			
1	Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT	348.000.000	127.556.000
2	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT	196.000.000	48.000.000
3	Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	196.000.000	70.222.000
4	Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT	196.000.000	70.222.000
5	Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT	60.000.000	32.000.000
6	Ông Nguyễn Đức Tiến	Thành viên HĐQT	-	38.222.000
7	Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT	136.000.000	-
Tổng cộng HĐQT			1.132.000.000	386.222.000
II	Ban Kiểm soát			
1	Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng BKS	140.000.000	32.000.000
2	Bà Trần Thị Ngọc Loan	Thành viên BKS	-	38.222.000
3	Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên BKS	42.000.000	24.000.000
4	Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên BKS	91.000.000	24.000.000
5	Ông Trần Quốc Toàn	Thành viên BKS	-	23.111.000
6	Ông Bùi Đức Minh	Thành viên BKS	-	23.111.000
7	Ông Đinh Thành Luân	Thành viên BKS	37.000.000	-
Tổng cộng BKS			310.000.000	164.444.000
III	Ban Giám đốc			
1	Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	1.103.085.908	953.958.182
2	Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc	702.909.091	587.859.814
3	Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc	702.909.091	584.817.769
4	Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng, Người ủy quyền CBTT	737.525.598	589.482.232
Tổng cộng			3.246.429.688	2.716.117.997

➤ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Phạm Văn Lộc	Người nội bộ	18.520	0.108%	20	0.0001%	
2	Nguyễn Bích Ngọc	Người có liên quan của NNB	7.500	0.044%	400	0.002%	
3	Nguyễn Thị Tuyết Phượng	Người có liên quan của NNB	200	0.001%	-	-	

➤ HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

Giao dịch giữa Công ty với người có liên quan của Công ty; hoặc giữa Công ty với cổ đông lớn, người nội bộ, người có liên quan của người nội bộ.

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHCĐ/HĐQT thông qua
					Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 04/03/2021 Hợp đồng vay vốn số: 02/2021/HĐVV, ngày 25/02/2021
			Từ ngày 01/01/2022 đến 31/12/2022	Trả nợ gốc và lãi vay phải trả: 34.319.196.576 đồng	
			Từ ngày 25/01/2022 đến 17/06/2022	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 76.180.972.422 đồng	Hợp đồng thi công xây dựng
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	Công ty mẹ	Từ ngày 01/01/2023 đến 31/12/2023	Trả nợ gốc và lãi vay phải trả: 1.923.787.945 đồng	Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 04/03/2021 Hợp đồng vay vốn số: 02/2021/HĐVV, ngày 25/02/2021
			Từ ngày 19/06/2023 đến 31/12/2023	Nhận vốn vay: 80.000.000.000 đồng Lãi vay phải trả: 3.688.328.768 đồng	Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 21/6/2023 Hợp đồng vay vốn số: 03/2023/HĐVV, ngày 19/06/2023

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

➤ HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	Công ty mẹ	Từ ngày 05/01/2023 đến 24/08/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 16.253.712.971 đồng	Hợp đồng số 42/HĐKT-TCT ngày 27/12/2017 (Phụ lục HĐ số 42,01/PLHĐ-TCT ngày 10/10/2022)
			Từ ngày 05/01/2023 đến 05/01/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 9.152.876.575 đồng	Hợp đồng số 57/HĐKT-TCT ngày 09/6/2021
			Từ ngày 05/01/2023 đến 28/11/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 19.642.582.528 đồng	Hợp đồng số 68/HĐKT-TCT ngày 09/7/2021
			Từ ngày 17/05/2023 đến 17/05/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 7.505.338.792 đồng	Hợp đồng số 85/HĐKT-TCT ngày 10/8/2021
			Từ ngày 19/05/2023 đến 19/05/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 7.305.320.734 đồng	Hợp Đồng 05/HĐKT-TCT ngày 28/03/2018 PLHĐ 05.01./PLHĐ-TCT ngày 11/05/2018 và PLHĐ 05.02/PLHĐ-TCT ngày 31/07/2019
			Từ ngày 14/06/2023 đến 14/06/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 8.013.886.259 đồng	Hợp Đồng số 06/HĐKT-TCT ngày 15/01/2020
			Từ ngày 28/06/2023 đến 28/06/2023	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 4.893.791.071 đồng	Hợp Đồng số 52/HĐKT-TCT ngày 21/05/2021
			Từ ngày 28/12/2023 đến 28/12/2023	Nhận vốn góp: 160.650.000.000 đồng	Hợp đồng số 10/HĐHTKD ngày 01/11/2021

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	Công ty mẹ	Từ ngày 05/03/2024 đến 05/03/2025 (12 tháng)	Hợp đồng vay vốn giá trị hạn mức tối đa: 275.000.000.000 đồng	Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/03/2024 Hợp đồng vay số: 01/2024/HĐVV/IDC-LAI ngày 05/03/2024
			Từ ngày 05/03/2024 đến 31/12/2024	Lãi vay phải trả, giá trị: 15.090.082.192 đồng	
			Từ ngày 17/12/2024 đến 17/12/2024	Trả nợ gốc vay: 150.000.000.000 đồng	
			Từ ngày 01/01/2024 đến 27/11/2024	Lãi vay phải trả, giá trị: 1.502.641.095 đồng Trả nợ gốc vay: 20.650.000.000 đồng	Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 04/03/2021 Hợp đồng vay vốn số: 02/2021/HĐVV ngày 25/02/2021
			Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Lãi vay phải trả, giá trị: 5.821.369.862 đồng Trả nợ gốc vay: 80.000.000.000 đồng	Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT ngày 21/6/2023 Hợp đồng vay vốn số: 03/2023/HĐVV ngày 19/06/2023
			Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 4.253.452.017 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng số 31/HĐKT-TCT ngày 14/4/2021 và Phụ lục HĐ số 31.01/PLHĐ-TCT ngày 15/07/2021
			Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 3.795.582.509 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng số 85/HĐKT-TCT ngày 10/08/2021

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

➤ HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	Công ty mẹ	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 4.440.824.610 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng thi công san nền số 07/HĐKT-TCT ngày 28/03/2019
			Từ ngày 01/01/2024 đến 30/06/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 3.040.198.430 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng thi công san nền số 57/HĐKT-TCT ngày 09/06/2021
			Từ ngày 30/12/2024 đến 30/12/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 10.661.601.171 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng thi công san nền số 68/HĐKT-TCT ngày 09/07/2021
			Từ ngày 11/10/2024 đến 31/10/2024	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 12.900.297.812 đồng	Hợp đồng số 35/HĐKT-TCT ngày 17/9/2024
			Từ ngày 26/05/2025 đến 09/06/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 11.493.596.065 đồng	Hợp đồng thi công san nền số 18/HĐKT-TCT ngày 29/04/2025
			Từ ngày 03/06/2025 đến 03/06/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 8.548.235.935 đồng	Hợp đồng số 35/HĐKT-TCT ngày 17/9/2024
			Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025	Lãi vay phải trả: 4.339.041.096 đồng	Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/03/2024 Hợp đồng vay số: 01/2024/HĐVV/IDC-LAI ngày 05/03/2024
			Từ ngày 21/08/2025 đến ngày 08/09/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 595.798.648 đồng	Hợp đồng thi công xây dựng số: 23/HĐKT-TCT ngày 16/06/2025
			Từ ngày 17/11/2025 đến ngày 05/12/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 3.467.222.547 đồng	Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 15/HĐKT-TCT ngày 04/7/2018, phụ lục hợp đồng: 15.01/PLHĐ-TCT ngày 31/07/2019 và phụ lục hợp đồng: 15.02/PLHĐ-TCT ngày 15/08/2023

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
1	Tổng Công ty IDICO-CTCP	Công ty mẹ	Từ ngày 08/12/2025 đến ngày 18/12/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 2.882.405.410 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng thi công san nền số 07/HĐKT-TCT ngày 28/03/2019
			Từ ngày 23/12/2025 đến ngày 31/12/2025	Thi công xây dựng công trình, giá trị: 3.533.628.268 đồng	Nghị quyết số 37/NQ-HĐQT ngày 29/11/2021 Hợp đồng thi công san nền số 57/HĐKT-TCT ngày 09/06/2021
			Từ ngày 05/03/2024 đến 30/06/2026	Hợp đồng vay vốn giá trị hạn mức tối đa: 275.000.000.000 đồng	Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 04/03/2024 Hợp đồng vay số: 01/2024/HĐVV/IDC-LAI ngày 05/03/2024
			Từ ngày 01/07/2025 đến 31/12/2025	Trả nợ gốc: 11.000.000.0000, đồng Lãi vay phải trả, giá trị: 6.458.986.302 đồng	
2	Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Công ty con cùng công ty mẹ	Từ ngày 17/01/2022 đến 31/12/2022	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 5.542.417.670 đồng	Hợp đồng kinh tế số 17/2021 XNVL IDCO-LINCO/SO10IDICO
			Từ ngày 17/01/2023 đến 29/12/2023	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 1.959.728.169 đồng	Hợp đồng kinh tế số 17/2021 XNVL IDCO-LINCO/SO10IDICO
			Từ ngày 01/01/2024 đến 29/12/2024	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 16.333.730 đồng	Hợp đồng kinh tế số 17/2021 XNVL IDCO-LINCO/SO10IDICO
3	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dầu khí IDICO - Xí nghiệp Xây dựng và Dịch vụ IDICO-CONAC	Chi nhánh của Công ty con cùng công ty mẹ	Từ ngày 07/01/2022 đến 16/08/2022	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 2.279.436.241 đồng	Hợp đồng kinh tế số 06/2022 XNVL IDICO-LINCO/XNCN ngày 31/12/2021

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

➤ HỢP ĐỒNG HOẶC GIAO DỊCH VỚI NGƯỜI NỘI BỘ

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
4	Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dầu khí IDICO – Xi nghiệp Xây dựng Miền tây IDICO-CONAC	Chi nhánh của Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 11/02/2025 đến 25/03/2025	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 18.693.000 đồng	Hợp đồng kinh tế số 13/2024 XNVL IDICO-LINCO/CNCONAC ngày 26/08/2024
5	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 29/01/2022 đến 29/01/2022	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 3.927.273 đồng	Hợp đồng mua bán số 22/2020 XNVL IDICO-LINCO/XDIDICO ngày 15/05/2020
6	Công ty CP Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 30/06/2022 đến 30/06/2022	Hợp đồng xây lắp hệ thống cấp điện, giá trị: 113.616.580 đồng	Hợp đồng xây lắp trạm điện số 15/CT-HĐXL ngày 28/03/2022
7	Công ty CP IDICO Tiên Giang	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 05/05/2022 đến 05/05/2022	Hợp đồng phục vụ bồi thường GPMB Dự án KCN Tân Phước 1, giá trị: 192.000.000 đồng	Hợp đồng dịch vụ số 01/2024/KT-HĐDV ngày 02/12/2024 (phục vụ bồi thường GPMB Dự án KCN Tân Phước 1)
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 04/03/2025 đến 23/04/2025	HĐ tư vấn dự án KDC, nhà ở công nhân Hựu Thạnh, giá trị: 253.370.000 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 HĐ tư vấn số 02/HĐTV/2025 ngày 20/02/2025 - gói thầu tư vấn 1 Lập báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh, dự án KDC, nhà ở công nhân Hựu Thạnh
			Từ ngày 04/03/2025 đến 24/06/2025	HĐ tư vấn dự án KDC, nhà ở công nhân Hựu Thạnh, giá trị: 1.298.160.000 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 HĐ tư vấn số 03/HĐTV/2025 ngày 20/02/2025 - gói thầu tư vấn 2 Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công dự án KDC, nhà ở công nhân Hựu Thạnh

STT	Tên tổ chức	Mối quan hệ với công ty	Thời điểm giao dịch	Nội dung, số lượng, tổng giá trị giao dịch	Số NQ/QĐ của ĐHĐCĐ/HĐQT thông qua
8	Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 29/05/2025 đến ngày 29/05/2025	HĐ tư vấn CT trạm XLNT, giá trị: 50.000.000 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 HĐ số 17/HĐTV/2025 ngày 14/03/2025 - Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật trạm bơm nước thải, hàng rào bảo vệ, tuyển điện cấp nguồn cho trạm xử lý nước thải, camera - CT trạm xử lý nước thải công suất 660m3/ngày đêm
9	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dầu Khí IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 09/05/2025 đến 14/05/2025	Hợp đồng mua bán vật liệu xây dựng, giá trị: 916.719.778 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 Hợp đồng nguyên tắc số 23/2025 XNVL IDICO-LINCO/IDICO - CONAC ngày 10/04/2025
10	Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 08/09/2025 đến 16/09/2025	CP tư vấn CT trạm XLNT : 40.000.000 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 Hợp đồng 19/HĐTV/2025 ngày 30/06/2025- Lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật tuyển ống nước thải từ Trung tâm thương mại AEON Tân An
11	Công ty CP Tư vấn Đầu tư IDICO	Công ty con cùng Công ty mẹ	Từ ngày 30/09/2025 đến 07/10/2025	CP tư vấn thiết kế bản vẽ : 142.290.000 đồng	Nghị quyết ĐHQT số 62/NQ-HĐQT ngày 11/09/2024 Hợp đồng 03/HĐTV/2025 ngày 20/02/2025) Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạ tầng kỹ thuật của dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh

ĐÁNH GIÁ VIỆC THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Trong năm 2025, Công ty đã thực hiện các quy định về quản trị Công ty theo đúng yêu cầu pháp lý và chuẩn mực ngành. Các hoạt động như tuân thủ pháp luật, minh bạch tài chính, bảo vệ quyền lợi cổ đông và quản lý rủi ro đã được triển khai đầy đủ. Tuy nhiên, Công ty cũng nhận thấy cần tiếp tục cải thiện các quy trình quản lý nội bộ, đảm bảo việc tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp lý mới trong quản trị Công ty để đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững trong tương lai.

06

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- 88 Báo cáo tài chính
- 92 Ý kiến Kiểm toán
- 94 Báo cáo tài chính kiểm toán
- 99 Thuyết minh báo cáo tài chính

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 2025

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

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3 - 4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 38

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 (nay là Sở Tài chính Tỉnh Tây Ninh) 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 Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam (trước đây là 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 Tây Ninh (trước đây là 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 Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025
Ông Võ Thế Minh	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025

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	
Bà Nguyễn Thị Thủy Dung	Thành viên	
Ông Đinh Thành Luân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên	từ nhiệm ngày 29 tháng 4 năm 2025

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 2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến 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 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 13689346/68642628

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 20 tháng 3 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 38, bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Shape the future
with confidence

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

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

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.000.074.593.645	988.648.966.623
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	32.590.820.174	5.149.166.652
111	1. Tiền		9.466.430.400	2.149.166.652
112	2. Các khoản tương đương tiền		23.124.389.774	3.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		16.000.000.000	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	16.000.000.000	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		34.339.911.300	66.498.270.332
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	35.956.834.324	63.067.872.738
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		74.000.000	74.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	723.442.937	3.707.319.275
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6	(2.414.365.961)	(350.921.681)
140	IV. Hàng tồn kho		915.949.224.998	914.514.852.569
141	1. Hàng tồn kho	8.1	915.949.224.998	914.514.852.569
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.194.637.173	2.486.677.070
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		701.560.984	1.462.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	493.076.189	1.024.677.070
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		341.876.259.528	337.001.369.721
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		4.183.131.000	-
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	4.183.131.000	-
220	II. Tài sản cố định		12.563.068.134	13.403.251.662
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	9.892.028.236	10.732.211.764
222	Nguyên giá		25.439.261.075	25.439.261.075
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.547.232.839)	(14.707.049.311)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	2.671.039.898	2.671.039.898
228	Nguyên giá		2.671.039.898	2.671.039.898
229	Giá trị hao mòn lũy kế		-	-
240	III. Tài sản dở dang dài hạn		318.049.316.535	314.980.361.792
241	1. Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	8.2	317.905.149.135	314.836.194.392
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		144.167.400	144.167.400
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn		6.750.000.000	6.750.000.000
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	11	6.750.000.000	6.750.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		330.743.859	1.867.756.267
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	25.3	330.743.859	1.867.756.267
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.341.950.853.173	1.325.650.336.344


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


B01-DN

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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		952.521.849.492	983.148.082.448
310	I. Nợ ngắn hạn		282.608.760.265	326.428.082.448
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	20.004.524.701	30.530.544.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	27.106.489.266	86.940.913.783
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	5.507.632.263	20.538.011.777
314	4. Phải trả người lao động		1.995.144.995	2.826.175.417
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		78.000.000	6.785.285.925
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	15	14.134.097.655	5.326.354.556
320	7. Vay ngắn hạn	16	213.670.117.574	171.459.478.026
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	18	112.753.811	2.021.318.891
330	II. Nợ dài hạn		669.913.089.227	656.720.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	15	291.808.500.000	291.720.000.000
338	2. Vay dài hạn	16	378.104.589.227	365.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		389.429.003.681	342.502.253.896
410	I. Vốn chủ sở hữu	17.1	389.429.003.681	342.502.253.896
411	1. Vốn cổ phần		273.599.690.000	171.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		273.599.690.000	171.000.000.000
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	18.494.140.275
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		87.292.265.986	142.965.206.201
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		37.620.516.201	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay		49.671.749.785	142.965.206.201
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.341.950.853.173	1.325.650.336.344


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

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

B02-DN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	269.677.824.899	392.266.099.584
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(167.634.433.684)	(158.240.285.372)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		102.043.391.215	234.025.814.212
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	932.915.973	37.049.260
22	5. Chi phí tài chính	21	(12.120.223.806)	(19.107.907.560)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(12.052.902.573)	(19.029.434.712)
25	6. Chi phí bán hàng	22	(6.300.172.722)	(17.305.228.937)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(20.069.579.252)	(18.917.497.272)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		64.486.331.408	178.732.229.703
31	9. Thu nhập khác	23	1.015.395.485	908.946.684
32	10. Chi phí khác	23	(1.013.032.119)	(789.730.177)
40	11. Lợi nhuận khác	23	2.363.366	119.216.507
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.488.694.774	178.851.446.210
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	25.1	(13.279.932.581)	(37.753.996.276)
52	14. (Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại	25.3	(1.537.012.408)	1.867.756.267
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		49.671.749.785	142.965.206.201
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	17.5	1.720	5.125
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	17.5	1.720	5.125


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


B03-DN

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		64.488.694.774	178.851.446.210
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	9	840.183.528	840.183.528
03	Các khoản dự phòng		2.063.444.280	350.921.681
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(932.915.973)	(37.049.260)
06	Chi phí lãi vay	21	12.052.902.573	19.029.434.712
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		78.512.309.182	199.034.936.871
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		26.638.242.785	(6.737.387.304)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		20.864.508.858	(227.353.192.350)
11	Giảm các khoản phải trả		(71.726.755.141)	(285.088.016.692)
12	Giảm chi phí trả trước		760.439.016	12.740.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(34.666.226.511)	(42.282.127.866)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(28.340.586.183)	(21.477.176.839)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(4.653.565.080)	(1.319.924.704)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(12.611.633.074)	(372.482.888.884)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	Chi tiền gửi có kỳ hạn		(16.000.000.000)	-
24	Thu tiền gửi có kỳ hạn		-	58.703.795
27	Tiền thu lãi tiền gửi		738.057.821	35.602.684
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(15.261.942.179)	94.306.479
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	16	194.089.710.328	770.942.117.234
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	16	(138.774.481.553)	(462.658.193.037)
36	Cổ tức đã trả		-	(6.930.225.332)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		55.315.228.775	301.353.698.865


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 03 năm 2026

Nguyễn Xuân Tiên
Giám đốc

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

B03-DN

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

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		27.441.653.522	(71.034.883.540)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		5.149.166.652	76.184.050.192
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	32.590.820.174	5.149.166.652

VND

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Lê Thị Tâm
Người lập

Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 (nay là Sở Tài chính Tỉnh Tây Ninh) 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 Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam (trước đây là 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 Tây Ninh (trước đây là Tỉnh Long An) và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 37 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43).

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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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.

2.4 Quy định kế toán mới đã ban hành nhưng chưa có hiệu lực

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

3.2 Hàng tồn kho**Bất động sản dở dang**

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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)****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 - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.5 Thuê tài sản**

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

3.6 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.10 Các khoản đầu tư**

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

3.13 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 phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.14 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.

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

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

3.15 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.15 Thuế (tiếp theo)***Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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.

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.

3.16 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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

3.17 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.

3.18 Các bên liên quan

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	125.751.478	369.664.409
Tiền gửi ngân hàng	9.340.678.922	1.679.502.243
Tiền đang chuyển	-	100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	23.124.389.774	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	32.590.820.174	5.149.166.652

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

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc sáu (6) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ bên khác	28.329.850.202	36.168.017.059
- Công ty TNHH AEON Việt Nam	10.402.680.000	8.736.000.000
- Doanh nghiệp Tư nhân Lê Thành Công	4.125.833.358	6.110.628.658
- Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	457.258.891	6.561.038.100
- Khác	13.344.077.953	14.760.350.301
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	7.626.984.122	26.899.855.679
TỔNG CỘNG	35.956.834.324	63.067.872.738
Dự phòng phải thu khó đòi	(2.414.365.961)	(350.921.681)
GIÁ TRỊ THUẦN	33.542.468.363	62.716.951.057

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	350.921.681	-
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm	2.063.444.280	350.921.681
Số cuối năm	2.414.365.961	350.921.681

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Tạm ứng	527.138.209	3.705.872.699
Khác	196.304.728	1.446.576
TỔNG CỘNG	723.442.937	3.707.319.275
Dài hạn		
Ký quỹ (*)	4.183.131.000	-

(*) Đây là khoản ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án Đầu tư số 02/BB-STC ngày 21 tháng 3 năm 2025 giữa Sở Tài chính tỉnh Long An và Công ty đối với Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân với diện tích khoảng 47 héc ta tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là xã Hựu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

8.1 Hàng tồn kho

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bất động sản dở dang (*)	846.680.463.659	816.687.928.136
Hàng hóa bất động sản (**)	46.168.105.365	86.255.931.174
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	23.100.655.974	9.648.305.118
Khác	-	1.922.688.141
TỔNG CỘNG	915.949.224.998	914.514.852.569

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

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (i)	845.733.105.135	815.722.341.526
Dự án khác	947.358.524	965.586.610
TỔNG CỘNG	846.680.463.659	816.687.928.136

(i) Đây là chi phí đã phát sinh cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông thuộc Giai đoạn 1 của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Xã Hựu 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)	46.168.105.365	64.329.262.754
Dự án Trung tâm Thương mại Aeon	-	21.926.668.420
TỔNG CỘNG	46.168.105.365	86.255.931.174

(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).

8.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí đã phát sinh 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 Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 25.367.836.030 VND (năm trước: 10.619.090.135 VND). Chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho chi phí kinh doanh dở dang dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND			
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng
Nguyên giá:				
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
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu năm	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756
Khấu hao trong năm	488.249.136	-	144.707.184	207.227.208
Số cuối năm	7.438.851.085	907.045.455	4.039.568.335	3.161.767.964
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	9.608.638.347	-	458.239.394	665.334.023
Số cuối năm	9.120.389.211	-	313.532.210	458.106.815
Trong đó: Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 16)	9.069.951.303	-	-	23.040.902
				9.092.992.205

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VỐ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là 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).

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

11 ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

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

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả cho người bán	18.077.999.101	30.530.544.073
<i>Công ty TNHH XD TM DV Tiên Bảo Thái</i>	5.370.597.926	2.753.436.811
<i>Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình</i>	4.817.095.966	14.923.027.844
<i>Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)</i>	1.298.454.183	2.634.359.235
<i>Công ty TNHH Đại Thành</i>	21.051.082	2.235.033.888
<i>Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long</i>	-	2.661.234.251
<i>Khác</i>	8.497.325.544	5.323.452.044
Phải trả cho các bên liên quan (Thuyết minh số 26)	1.926.525.600	-
TỔNG CỘNG	20.004.524.701	30.530.544.073

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Các bên khác trả tiền trước	22.338.739.268	79.588.815.219
<i>Khách hàng cá nhân – Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6</i>	22.088.039.274	79.356.815.219
<i>Khác</i>	250.699.994	232.000.000
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 26)	4.767.749.998	7.352.098.564
TỔNG CỘNG	27.106.489.266	86.940.913.783

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

	VND			
	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	1.024.677.070	18.226.320.422	18.757.921.303	493.076.189
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.313.349.812	13.279.932.581	28.340.586.183	5.252.696.210
Thuế thu nhập cá nhân	224.661.965	488.000.715	457.726.627	254.936.053
Thuế giá trị gia tăng	-	4.762.021.572	4.762.021.572	-
Tiền sử dụng đất	-	355.592.965	355.592.965	-
Khác	-	110.000.000	110.000.000	-
TỔNG CỘNG	20.538.011.777	18.995.547.833	34.025.927.347	5.507.632.263

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	6.424.144.505	3.669.632.413
Cổ tức nhận trước	3.043.809.604	-
Cổ tức phải trả	559.103.740	559.103.740
Nhận ký quỹ, ký cược	900.000.000	-
Khác	3.207.039.806	1.097.618.403
	14.134.097.655	5.326.354.556
TỔNG CỘNG		
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	100.000.000	1.332.191.780
Bên khác	14.034.097.655	3.994.162.776
Dài hạn		
Hợp tác kinh doanh (*)	291.516.000.000	291.516.000.000
Ký quỹ, ký cược	292.500.000	204.000.000
	291.808.500.000	291.720.000.000
TỔNG CỘNG		
Trong đó:		
Bên liên quan (Thuyết minh số 26)	290.140.000.000	290.140.000.000
Bên khác	1.668.500.000	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 Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh ("Dự án") theo hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/HĐHTKD và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 01/PLHDHTKD.

0329
CÔNG TY
HỖN
Y DỰ
IDICO
TÂY

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

16. VAY

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Phân loại lại	Số cuối năm	
					Số đầu năm	Số cuối năm
Ngắn hạn						
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1)	171.459.478.026	155.985.121.101	(138.774.481.553)	25.000.000.000	213.670.117.574	
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 16.2 và Thuyết minh số 26)	46.459.478.026	155.985.121.101	(127.774.481.553)	-	74.670.117.574	
Vay bên khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 16.3)	125.000.000.000	-	(11.000.000.000)	-	114.000.000.000	
				25.000.000.000	25.000.000.000	
Dài hạn				(25.000.000.000)	378.104.589.227	
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.3)	365.000.000.000	38.104.589.227	-	-	378.104.589.227	
	365.000.000.000	38.104.589.227	-	(25.000.000.000)	378.104.589.227	
TỔNG CỘNG	536.459.478.026	194.089.710.328	(138.774.481.553)	-	591.774.706.801	

16.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	49.647.443.234	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 4 năm 2026	5,0% - 7,09%	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 Long An, Tỉnh Tây Ninh.
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	14.623.780.656	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 29 tháng 4 năm 2026	5,0% - 6,0%	Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 1212,25 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.
Ngân hàng TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	10.398.893.684	Từ ngày 22 tháng 1 năm 2026 đến ngày 21 tháng 8 năm 2026	5,7% - 7,0%	Các giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 920,5 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.

TỔNG CỘNG
74.670.117.574

0329
CÔNG TY
HỖN
Y DỰ
IDICO
TÂY

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 tin chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động và đầu tư của mình. Chi tiết như sau:

Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
114.000.000.000	Ngày 3 tháng 5 năm 2026	7%	Tín 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 Phường Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Chi tiết như sau:

Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7)
403.104.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	6,2% đến ngày 2 tháng 8 năm 2026	Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Phường Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh.

Trong đó:

- Vay dài hạn đến hạn trả	25.000.000.000
- Vay dài hạn	378.104.589.227

25
AN
LONG
TỰ
CỔ
CỔ

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

Năm trước	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Số đầu năm	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	83.696.255.451	202.337.047.695
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	142.965.206.201	142.965.206.201
Trả cổ tức bằng cổ phiếu	80.896.255.451	-	-	-	(80.896.255.451)	-
Quỹ đầu tư và phát triển	4.603.744.549	-	-	(4.603.744.549)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
Số cuối năm	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896
Năm nay	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	49.671.749.785	49.671.749.785
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)	102.599.690.000	-	-	-	(102.599.690.000)	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	-	(2.745.000.000)	(2.745.000.000)
Số cuối năm	273.599.690.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	87.292.265.986	389.429.003.681

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc phát hành 102.599.690 cổ phiếu để trả cổ tức. Ngày 24 tháng 7 năm 2025, theo Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức, Công ty đã hoàn thành việc tăng vốn nêu trên. Ngày 29 tháng 8 năm 2025, Công ty đã nhận được Quyết định về việc chấp thuận thay đổi đăng ký giao dịch cổ phiếu Số 1043/QĐ-SGDGN. Ngày 10 tháng 9 năm 2025, 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 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.

T. T. P. H. A. N. G. P. H. A. X. A. Y. D. U. N. G. I. D. I. C. O.

1503

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	13.953.600	51	8.721.000	51
Các cổ đông khác	13.406.369	49	8.379.000	49
TỔNG CỘNG	27.359.969	100	17.100.000	100

17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu năm	171.000.000.000	85.500.000.000
Vốn cổ phần tăng trong năm	102.599.690.000	85.500.000.000
Số cuối năm	<u>273.599.690.000</u>	<u>171.000.000.000</u>
Cổ tức		
Cổ tức công bố	102.599.690.000	85.500.000.000
Cổ tức đã trả trong năm bằng cổ phiếu	102.599.690.000	85.500.000.000

17.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu đăng ký phát hành	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	17.100.000

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An – IDICO B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.5 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	49.671.749.785	142.965.206.201
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(2.600.000.000)	(2.745.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	47.071.749.785	140.220.206.201
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	27.359.969	27.359.969
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.720	5.125
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.720	5.125

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong năm 2024 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế năm 2024 theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 6 tháng 5 năm 2025.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2024 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thực hiện trong năm 2025.

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	2.021.318.891	541.243.595
Số được phê duyệt trong năm (Thuyết minh số 17.1)	2.745.000.000	2.800.000.000
Số đã chi trả trong năm	(4.653.565.080)	(1.319.924.704)
Số cuối năm	<u>112.753.811</u>	<u>2.021.318.891</u>

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

19. DOANH THU

19.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	142.272.322.637	276.635.494.758
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	68.618.340.886	49.953.896.068
Doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng	57.618.537.485	65.676.708.758
Khác	1.168.623.891	-
DOANH THU THUẦN	269.677.824.899	392.266.099.584
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	206.697.289.821	353.152.717.303
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 26)	62.980.535.078	39.113.382.281

19.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	932.915.973	37.049.260

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn bất động sản	47.677.985.881	49.309.990.825
Giá vốn dịch vụ xây lắp	65.646.010.285	47.759.630.497
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	53.341.131.349	61.170.664.050
Giá vốn khác	969.306.169	-
TỔNG CỘNG	167.634.433.684	158.240.285.372

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	12.052.902.573	19.029.434.712
Khác	67.321.233	78.472.848
TỔNG CỘNG	12.120.223.806	19.107.907.560

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí bán hàng	6.300.172.722	17.305.228.937
Chi phí hoa hồng	2.149.145.363	12.740.000.000
Chi phí nhân viên	1.732.403.671	1.846.110.894
Chi phí khấu hao	447.898.824	447.898.824
Chi phí dịch vụ mua ngoài	349.205.669	415.505.258
Chi phí bằng tiền khác	1.621.519.195	1.855.713.961
Chi phí quản lý doanh nghiệp	20.069.579.252	18.917.497.272
Chi phí nhân viên	12.197.499.523	11.824.846.246
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.543.081.041	2.184.018.504
Chi phí công cụ, dụng cụ	516.996.268	704.934.422
Chi phí khấu hao	392.284.704	392.284.704
Chi phí khác	4.419.717.716	3.811.413.396
TỔNG CỘNG	26.369.751.974	36.222.726.209

23. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Thu nhập khác	1.015.395.485	908.946.684
Thu nhập từ cho thuê	764.449.092	799.583.230
Thu nhập khác	250.946.393	109.363.454
Chi phí khác	1.013.032.119	789.730.177
Chi phí thuế	634.174.418	330.000.000
Truy thu thuế	-	418.563.946
Chi phí khác	378.857.701	41.166.231
LỢI NHUẬN KHÁC	2.363.366	119.216.507

24. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên vật liệu	75.663.966.257	43.171.735.433
Chi phí mua hàng hóa	53.341.131.349	61.493.064.050
Chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	33.061.490.266	275.798.767.657
Chi phí nhân công	13.929.903.194	13.670.957.140
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.204.747.863	11.584.227.735
Chi phí dự phòng	2.063.444.280	350.921.681
Chi phí khấu hao (Thuyết minh số 9)	840.183.528	840.183.528
Chi phí khác	8.546.051.500	26.972.182.191
TỔNG CỘNG	193.650.918.237	433.882.039.415

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Thuế TNDN

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	11.479.561.430	37.729.991.541
Điều chỉnh cho phần thuế trích trước thiếu của các năm trước	1.800.371.151	24.004.735
Chi phí (thu nhập) TNDN hoãn lại	<u>1.537.012.408</u>	<u>(1.867.756.267)</u>
TỔNG CỘNG	<u>14.816.944.989</u>	<u>35.886.240.009</u>

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

	VND	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>64.488.694.774</u>	<u>178.851.446.210</u>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	12.897.738.955	35.770.289.242
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	118.834.883	91.946.032
Thuế TNDN trích thiếu các năm trước	<u>1.800.371.151</u>	<u>24.004.735</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>14.816.944.989</u>	<u>35.886.240.009</u>

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.

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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:

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Chi phí phải trả	108.853.965	1.127.323.555	(1.018.469.590)	1.127.323.555
Thuế TNDN tạm nộp	<u>221.889.894</u>	<u>740.432.712</u>	<u>(518.542.818)</u>	<u>740.432.712</u>
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	<u>330.743.859</u>	<u>1.867.756.267</u>		
(Chi phí) thu nhập thuế thu nhập hoãn lại			<u>(1.537.012.408)</u>	<u>1.867.756.267</u>

VND

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty IDICO – CTCP ("IDICO")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO 10")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO Tiền Giang")	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INC")	Công ty trong cùng Tập đoàn
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 Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Đinh Thành Luân	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc
Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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 2025 bao gồm:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Năm nay	Năm trước
IDICO	Vay	-	275.000.000.000
	Thanh toán vay	11.000.000.000	250.650.000.000
	Cung cấp dịch vụ	61.853.122.300	39.091.956.549
	Lãi vay	8.616.520.549	22.414.093.149
	Lãi vay đã trả	9.848.712.329	13.857.890.412
	Cổ tức đã trả	-	6.930.225.332
IDICO-CONAC	Bán hàng hóa	935.412.778	124.255.748
IDICO 10	Bán hàng hóa	-	21.425.732
IDICO Tiền Giang	Bán hàng hóa	192.000.000	-
IDICO-IDI	Dịch vụ tư vấn	1.783.820.000	-
Vào ngày kết thúc năm tài chính, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	7.529.784.799	26.402.656.356
IDICO 10	Bán hàng hóa	97.199.323	497.199.323
TỔNG CỘNG		7.626.984.122	26.899.855.679
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	1.926.525.600	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	4.767.749.998	7.352.098.564
Phải trả ngắn hạn khác			
IDICO	Lãi vay	-	1.232.191.780
IDICO-IDI	Ký quỹ	50.000.000	50.000.000
IDICO-INCON	Ký quỹ	50.000.000	50.000.000
TỔNG CỘNG		100.000.000	1.332.191.780
Phải trả dài hạn khác			
IDICO	Hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Vay ngắn hạn			
IDICO	Vay	114.000.000.000	125.000.000.000

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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	VND	
	Năm nay	Năm trước
Hội đồng quản trị	1.132.000.000	386.222.000
Ông Đặng Chính Trung	348.000.000	127.556.000
Ông Nguyễn Xuân Tiến	196.000.000	48.000.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	196.000.000	70.222.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	196.000.000	70.222.000
Ông Nguyễn Vũ Hùng	136.000.000	-
Ông Võ Thế Minh	60.000.000	32.000.000
Ông Nguyễn Đức Tiến	-	38.222.000
Ban Điều hành	3.246.429.688	2.716.117.997
Ông Nguyễn Xuân Tiến	1.103.085.908	953.958.182
Ông Phạm Văn Lộc	702.909.091	587.859.814
Ông Phạm Tấn Hiền	702.909.091	584.817.769
Ông Phạm Quốc Tài	737.525.598	589.482.232
Ban Kiểm soát	310.000.000	164.444.000
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	140.000.000	32.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	42.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	91.000.000	24.000.000
Ông Đinh Thành Luân	37.000.000	-
Bà Trần Thị Ngọc Loan	-	38.222.000
Ông Trần Quốc Toàn	-	23.111.000
Ông Bùi Đức Minh	-	23.111.000
TỔNG CỘNG	4.688.429.688	3.266.783.997

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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	VND		
	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Khác
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	57.618.537.485	68.618.340.886	1.168.623.891
Tổng doanh thu thuần	57.618.537.485	68.618.340.886	1.168.623.891
Kết quả	4.277.406.136	2.972.330.601	199.317.722
Lợi nhuận gộp		94.594.336.756	102.043.391.215
Lợi nhuận không phân bổ			(13.279.932.581)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp			(1.537.012.408)
Thuế hoãn lại			49.671.749.785
Lợi nhuận sau thuế			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	14.854.750.173	30.909.108.275	411.472.128
Tài sản bộ phận	14.854.750.173	30.909.108.275	411.472.128
Tài sản không phân bổ			55.340.820.174
Tổng tài sản	1.673.804.069	30.909.108.275	1.341.950.853.173
Nợ phải trả bộ phận			952.521.849.492
Tổng nợ phải trả	1.673.804.069	30.909.108.275	952.521.849.492

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

1100
CÔNG
CỔ P
ĐẦU TƯ
XÂY D
LONG AN -

503
IG T
PHÂN
ẢY D
N-IDIC
T. T. P

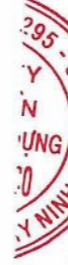
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: (tiếp theo)

	VND			
	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024				Tổng cộng
Tổng doanh thu thuần	65.676.708.758	49.953.896.068	276.635.494.758	392.266.099.584
Kết quả				
Lợi nhuận góp	4.506.044.708	2.194.265.571	227.325.503.933	234.025.814.212
Lợi nhuận không phân bổ				119.216.507
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp				(37.753.996.276)
Thuế hoãn lại				1.867.756.267
Lợi nhuận sau thuế				142.965.206.201
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản bộ phận	28.985.994.121	36.310.961.474	1.244.063.334.184	1.309.396.736.355
Tài sản không phân bổ (*)				16.253.599.989
Tổng tài sản				1.325.650.336.344
Nợ phải trả bộ phận	28.416.811.040	36.310.961.474	918.126.309.934	983.148.082.448
Tổng nợ phải trả				983.148.082.448

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



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

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 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	299.689.000	629.378.000
TỔNG CỘNG	959.378.000	1.289.067.000

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	1.415.527.273	794.800.000
Từ 1 đến 5 năm	1.759.827.273	1.091.900.000
TỔNG CỘNG	3.175.354.546	1.886.700.000

29. 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.

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 3 năm 2026


 Lê Thị Tâm
 Người lập


 Phạm Quốc Tài
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Tiến
 Giám đốc



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-IDICO

XÁC NHẬN CỦA ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY

GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN TIẾN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-IDICO

Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (Tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Giấy chứng nhận ĐKDN số: 1100503295

Website: <http://idico-linco.com.vn>

Mã cổ phiếu: LAI

2025

