

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỶ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) năm 2025 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: **LAI.**

- Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 02723. 826497

Fax: 02723.829337

- Email: idicolongan@yahoo.com.vn

Website: idico-linco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính năm 2025.

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có

Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2025):

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

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

Có

Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 24/3/2026 tại đường dẫn: www.idico-linco.com.vn tại Mục quan hệ cổ đông.

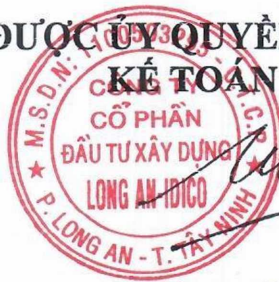
Công ty IDICO-LINCO xin được công bố thông tin trên đến Quý Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội được biết và thực hiện công bố thông tin theo quy định hiện hành

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

Nơi nhận:

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

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
KẾ TOÁN TRƯỞNG



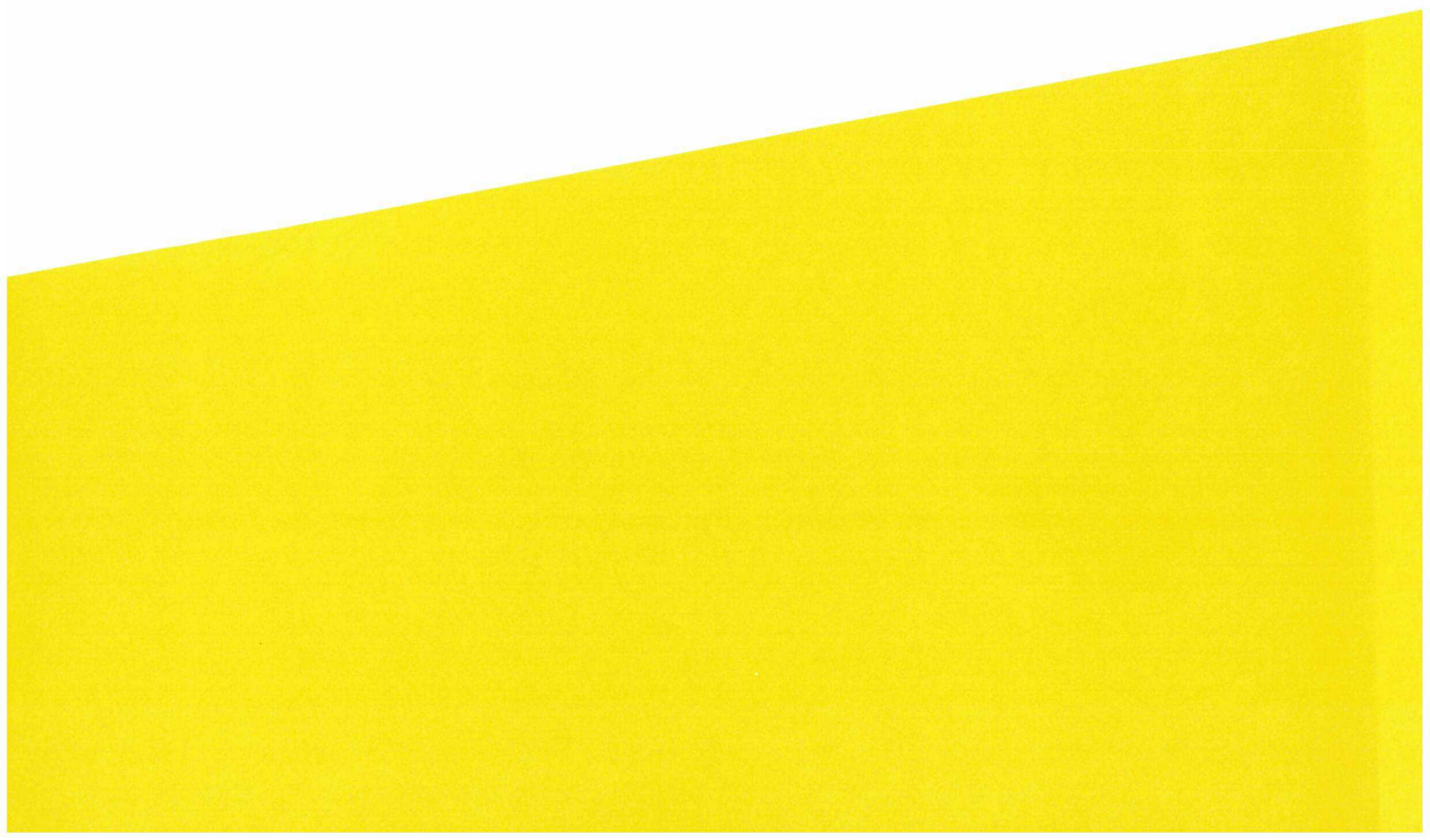
Phạm Quốc Tài

Tài liệu đính kèm:

- BCTC năm 2025.
- Văn bản giải trình biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp so với cùng kỳ năm trước



**Shape the future
with confidence**



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

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



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 Tiên	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 Thùy 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 Tiên	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 Tiên.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

3295
C TY
HÀN
ÂY DƯ
N-IDICO
- T. T. A

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 Tiên
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026



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

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

Shape the future
with confidence

Số tham chiếu: 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.



Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

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

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2026

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

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

100% CÔNG CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN - T. TÂY NINH

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 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



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

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

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
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

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

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.



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.

5032
IG T
PHÂN
XÂY D
AN-IDIC
-T.T

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 dở dang - giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu 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.



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.



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 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.

0503
ÔNG
PH
XÂY
G AN-ID
N-T.T

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 thường 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.



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.

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	<u>32.590.820.174</u>	<u>5.149.166.652</u>

(*) 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
CỔ
ĐẦU TƯ
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

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).

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	<u>915.949.224.998</u>	<u>914.514.852.569</u>

(*) 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	<u>846.680.463.659</u>	<u>816.687.928.136</u>

(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	<u>46.168.105.365</u>	<u>86.255.931.174</u>

(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

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

9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
Nguyên giá:					VND
Số đầu năm và cuối năm	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu năm	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Khấu hao trong năm	488.249.136	-	144.707.184	207.227.208	840.183.528
Số cuối năm	7.438.851.085	907.045.455	4.039.568.335	3.161.767.964	15.547.232.839
Giá trị còn lại:					
Số đầu năm	9.608.638.347	-	458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
Số cuối năm	9.120.389.211	-	313.532.210	458.106.815	9.892.028.236
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	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại 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



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	<u>20.004.524.701</u>	<u>30.530.544.073</u>

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</i>		
<i>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	<u>27.106.489.266</u>	<u>86.940.913.783</u>

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	<u>1.024.677.070</u>	<u>18.226.320.422</u>	<u>18.757.921.303</u>	<u>493.076.189</u>
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	<u>20.538.011.777</u>	<u>18.995.547.833</u>	<u>34.025.927.347</u>	<u>5.507.632.263</u>

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
	<u>14.134.097.655</u>	<u>5.326.354.556</u>
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
	<u>291.808.500.000</u>	<u>291.720.000.000</u>
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
 HẠN
 Y DỤ
 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

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



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 tín chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động và đầu tư của mình. Chi tiết như sau:

Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
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

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Năm trước						VND
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						
Số đầu 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
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.

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 <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	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.

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 (*)	<u>(2.600.000.000)</u>	<u>(2.745.000.000)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	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		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	1.720	5.125
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	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	<u>(4.653.565.080)</u>	<u>(1.319.924.704)</u>
Số cuối năm	<u>112.753.811</u>	<u>2.021.318.891</u>

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

	Năm nay	VND 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

Trong đó:

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

	Năm nay	VND Năm trước
Lãi tiền gửi	932.915.973	37.049.260

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Năm nay	VND 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

	Năm nay	VND 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

00503
 CÔNG TY CỔ PHẦN
 ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
 LONG AN - IDICO
 AN - T

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 thuê	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

295
 TY
 AN
 DUNG
 IDICO
 TAY



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	1.537.012.408	(1.867.756.267)
TỔNG CỘNG	14.816.944.989	35.886.240.009

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	64.488.694.774	178.851.446.210
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	1.800.371.151	24.004.735
Chi phí thuế TNDN	14.816.944.989	35.886.240.009

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

VND



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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO – CTCP (“IDICO”)	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO (“IDICO 10”)	Công ty 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

0329
 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN – IDICO
 T. T. T.

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: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	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 Tien 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: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	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

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

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

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:

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025					VND
Tổng doanh thu thuần	57.618.537.485	68.618.340.886	142.272.322.637	1.168.623.891	269.677.824.899
Kết quả	4.277.406.136	2.972.330.601	94.594.336.756	199.317.722	102.043.391.215
Lợi nhuận góp					(13.279.932.581)
Lợi nhuận không phân bổ					(1.537.012.408)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					49.671.749.785
Thuế hoãn lại					
Lợi nhuận sau thuế					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản bộ phận	14.854.750.173	30.909.108.275	1.240.434.702.423	411.472.128	1.286.610.032.999
Tài sản không phân bổ					55.340.820.174
Tổng tài sản					1.341.950.853.173
Nợ phải trả bộ phận	1.673.804.069	30.909.108.275	919.556.437.148	382.500.000	952.521.849.492
Tổng nợ phải trả					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.

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

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)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024					VND
Tổng doanh thu thuần	65.676.708.758	49.953.896.068	276.635.494.758	-	392.266.099.584
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	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	36.446.576	1.309.396.736.355
Tài sản không phân bổ (*)					16.253.599.989
Tổng tài sản					1.325.650.336.344
Nợ phải trả bộ phận	28.416.811.040	36.310.961.474	918.126.309.934	294.000.000	983.148.082.448
Tổng nợ phải trả					983.148.082.448

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

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



