

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét 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 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét.

☐ 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):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ 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: 14/8/2025 tại đường dẫn: www.idico-linco.com.vn tại Mục quan hệ cổ đông.

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

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

Nơi nhận:

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

**NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
KẾ TOÁN TRƯỞNG**



Phạm Quốc Tài

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 40



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 (địa chỉ 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 (địa chỉ trước đây là Long An) và Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 kỳ 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 giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ; và
- ▶ lập báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025



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/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO ("Công ty"), được lập ngày 12 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 40, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng 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 giữa niên độ.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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 12 tháng 8 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		990.404.598.404	988.648.966.623
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	15.801.826.905	5.149.166.652
111	1. Tiền		12.801.826.905	2.149.166.652
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.000.000.000	3.000.000.000
130	II. Các khoản phải thu ngắn hạn		53.100.164.078	66.498.270.332
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	46.456.823.270	63.067.872.738
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	5.504.814.448	74.000.000
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	1.489.448.041	3.707.319.275
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	5	(350.921.681)	(350.921.681)
140	III. Hàng tồn kho		920.040.607.421	914.514.852.569
141	1. Hàng tồn kho	8.1	920.040.607.421	914.514.852.569
150	IV. Tài sản ngắn hạn khác		1.462.000.000	2.486.677.070
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.462.000.000	1.462.000.000
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	1.024.677.070
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		341.772.134.474	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		12.983.159.898	13.403.251.662
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	10.312.120.000	10.732.211.764
222	Nguyên giá		25.439.261.075	25.439.261.075
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(15.127.141.075)	(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		316.321.318.450	314.980.361.792
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	8.2	316.177.151.050	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		1.534.525.126	1.867.756.267
262	1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		1.534.525.126	1.867.756.267
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.332.176.732.878	1.325.650.336.344

05032
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN - IDICO

2. / Y / C / U / AN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND


Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		964.015.290.665	983.148.082.448
310	I. Nợ ngắn hạn		275.340.701.438	326.428.082.448
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	16.402.636.883	30.530.544.073
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	49.176.014.871	86.940.913.783
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	2.939.904.975	20.538.011.777
314	4. Phải trả người lao động		731.054.115	2.826.175.417
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	6.952.680.275	6.785.285.925
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	11.083.189.580	5.326.354.556
320	7. Vay ngắn hạn	17	186.098.401.848	171.459.478.026
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	19	1.956.818.891	2.021.318.891
330	II. Nợ dài hạn		688.674.589.227	656.720.000.000
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	291.720.000.000	291.720.000.000
338	2. Vay dài hạn	17	396.954.589.227	365.000.000.000
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		368.161.442.213	342.502.253.896
410	I. Vốn chủ sở hữu	18.1	368.161.442.213	342.502.253.896
411	1. Vốn cổ phần		171.000.000.000	171.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		171.000.000.000	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		168.624.394.518	142.965.206.201
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		140.220.206.201	-
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		28.404.188.317	142.965.206.201
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.332.176.732.878	1.325.650.336.344

95 - C.T.
N
DỤNG
DICO
T. LONG

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20.1	129.195.785.154	325.879.050.154
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	21	(77.053.304.449)	(98.276.034.539)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		52.142.480.705	227.603.015.615
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	20.2	40.604.940	26.848.892
22	5. Chi phí tài chính	22	(5.806.809.151)	(8.598.511.887)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(5.768.251.279)	(8.575.924.998)
25	6. Chi phí bán hàng	23	(2.074.103.160)	(14.928.469.881)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	(9.215.663.468)	(7.803.174.014)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		35.086.509.866	196.299.708.725
31	9. Thu nhập khác	24	598.895.022	451.632.617
32	10. Chi phí khác	24	(180.135.593)	(150.000.017)
40	11. Lợi nhuận khác	24	418.759.429	301.632.600
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.505.269.295	196.601.341.325
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	26.1	(6.767.849.837)	(39.320.268.265)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		(333.231.141)	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		28.404.188.317	157.281.073.060
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	1.546	18.074
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	1.546	18.074

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		35.505.269.295	196.601.341.325
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao	9	420.091.764	420.091.764
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(40.604.940)	(26.848.892)
06	Chi phí lãi vay	22	5.768.251.279	8.575.924.998
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		41.653.007.398	205.570.509.195
09	Giảm (tăng) các khoản phải thu		10.243.281.090	(8.022.846.728)
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		5.125.266.598	(216.377.224.347)
11	Giảm các khoản phải trả		(52.033.799.151)	(267.310.698.037)
12	Giảm chi phí trả trước		-	12.740.000.000
14	Tiền lãi vay đã trả		(13.549.084.905)	(4.975.059.192)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(24.607.000.000)	(13.214.872.532)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.809.500.000)	(581.520.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động kinh doanh		(35.977.828.970)	(292.171.711.641)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
27	Tiền thu lãi tiền gửi		36.976.174	26.848.892
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		36.976.174	26.848.892
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	Tiền thu từ đi vay	17	130.806.088.027	336.843.494.154
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(84.212.574.978)	(113.913.687.428)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		46.593.513.049	222.929.806.726

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		10.652.660.253	(69.215.056.023)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		5.149.166.652	76.184.050.192
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	15.801.826.905	6.968.994.169

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

10050
CÔNG
CỔ PH
JTU XÂY
LONG AN
VAN -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính trong kỳ 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 (địa 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 (địa chỉ trước đây là Long An) và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 43 (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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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 giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.2 *Hàng tồn kho* (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ. 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ 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 xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí trả trước

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư 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 kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.13 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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.

3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu 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 kỳ kế toán giữa niên độ 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 kỳ 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

3.16 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.16 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 kỳ kế toán 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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Lãi trên cổ phiếu*

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

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

3.18 *Thông tin theo bộ phận*

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

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

3.19 *Các bên liên quan*

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

0050
CÔNG
CỔ PH
ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG LONG AN
VN AN -

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	21.794.967	369.664.409
Tiền gửi ngân hàng	12.780.031.938	1.679.502.243
Tiền đang chuyển	-	100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	3.000.000.000
TỔNG CỘNG	15.801.826.905	5.149.166.652

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ bên khác	35.149.860.835	36.086.300.750
- Công ty TNHH AEON Việt Nam	8.736.000.000	8.736.000.000
- Doanh nghiệp Tư nhân Lê Thành Công	5.777.281.658	6.110.628.658
- Công ty Cổ phần Phát Triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	5.591.374.091	6.561.038.100
- Khác	15.045.205.086	14.678.633.992
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	11.306.962.435	26.981.571.988
TỔNG CỘNG	46.456.823.270	63.067.872.738
Dự phòng phải thu khó đòi	(350.921.681)	(350.921.681)
GIÁ TRỊ THUẦN	46.105.901.589	62.716.951.057

3295
TY
ÂN
/ DUNG
IDICO
T. LONG

3295
TY
ÂN
/ DUNG
IDICO
T. LONG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Vận tải Phúc Khang	3.565.559.582	-
Công ty TNHH Công nghệ Môi trường Nông lâm	980.000.000	-
Khác	959.254.866	74.000.000
TỔNG CỘNG	5.504.814.448	74.000.000

7. PHẢI THU KHÁC

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Tạm ứng	1.484.372.699	3.705.872.699
Khác	5.075.342	1.446.576
TỔNG CỘNG	1.489.448.041	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

8.1 Hàng tồn kho

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bất động sản dở dang (*)	832.169.923.431	816.687.928.136
Hàng hóa bất động sản (**)	75.316.095.264	86.255.931.174
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.250.192.969	9.648.305.118
Hàng hóa khác	304.395.757	1.922.688.141
TỔNG CỘNG	920.040.607.421	914.514.852.569

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Hựu Thạnh (i)	830.845.271.154	815.722.341.526
Dự án khác	1.324.652.277	965.586.610
TỔNG CỘNG	832.169.923.431	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 17.3).

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu Dân cư Phường 6 Mở rộng (ii)	53.389.426.844	64.329.262.754
Dự án Trung tâm Thương mại Aeon	21.926.668.420	21.926.668.420
TỔNG CỘNG	75.316.095.264	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 17.1).

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 kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 11.991.978.108 VND (kỳ trước: 4.014.969.862 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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025	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:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Khấu hao trong kỳ	244.124.568	-	72.353.592	103.613.604	420.091.764
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	7.194.726.517	907.045.455	3.967.214.743	3.058.154.360	15.127.141.075
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	9.608.638.347	-	458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	9.364.513.779	-	385.885.802	561.720.419	10.312.120.000
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 17)	9.293.900.715	-	-	69.122.690	9.363.023.405

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ 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 17.1).

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng 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 %	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh phúc	7,50	6.750.000.000	-	6.750.000.000	6.750.000.000	-	6.750.000.000



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả các bên thứ ba	16.197.739.283	30.530.544.073
- Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	4.590.454.723	14.923.027.844
- Công ty TNHH MTV Xi măng Hạ Long	2.566.519.949	2.661.234.251
- Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	2.198.999.488	2.634.359.235
- Công ty TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	2.026.287.921	2.753.436.811
- Công ty TNHH Đại Thành	969.637.983	2.235.033.888
- Khác	3.845.839.219	5.323.452.044
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	204.897.600	-
TỔNG CỘNG	16.402.636.883	30.530.544.073

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên thứ ba trả tiền trước	41.544.765.782	79.588.815.219
Khách hàng cá nhân – Dự án Khu Dân cư Phường 6 Mở rộng	40.720.157.188	79.356.815.219
Khác	824.608.594	232.000.000
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 27)	7.631.249.089	7.352.098.564
TỔNG CỘNG	49.176.014.871	86.940.913.783

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Thuế giá trị gia tăng	-	11.140.032.595	(10.683.367.457)	456.665.138
Thuế thu nhập doanh nghiệp	20.313.349.812	6.767.849.837	(24.607.000.000)	2.474.199.649
Thuế thu nhập cá nhân	224.661.965	357.361.785	(572.983.562)	9.040.188
Khác	-	43.762.500	(43.762.500)	-
TỔNG CỘNG	20.538.011.777	18.309.006.717	(35.907.113.519)	2.939.904.975

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí xây dựng	5.636.617.775	6.785.285.925
Khác	1.316.062.500	-
TỔNG CỘNG	6.952.680.275	6.785.285.925

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn		
Lãi vay phải trả	7.880.776.895	3.669.632.413
Cổ tức phải trả	559.103.740	559.103.740
Khác	2.643.308.945	1.097.618.403
TỔNG CỘNG	11.083.189.580	5.326.354.556
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>2.281.506.849</i>	<i>1.332.191.780</i>
<i>Bên khác</i>	<i>8.801.682.731</i>	<i>3.994.162.776</i>
Dài hạn		
Hợp tác kinh doanh (*)	291.516.000.000	291.516.000.000
Ký quỹ, ký cược	204.000.000	204.000.000
TỔNG CỘNG	291.720.000.000	291.720.000.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>290.140.000.000</i>	<i>290.140.000.000</i>
<i>Bên khác</i>	<i>1.580.000.000</i>	<i>1.580.000.000</i>

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Ngắn hạn	171.459.478.026	98.851.498.800	(84.212.574.978)	186.098.401.848
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	46.459.478.026	98.851.498.800	(84.212.574.978)	61.098.401.848
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 17.2)	125.000.000.000	-	-	125.000.000.000
Dài hạn	365.000.000.000	31.954.589.227	-	396.954.589.227
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.3)	365.000.000.000	31.954.589.227	-	396.954.589.227
TỔNG CỘNG	536.459.478.026	130.806.088.027	(84.212.574.978)	583.052.991.075

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.1. 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	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 8, 9 và 10)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	40.844.240.845	Từ ngày 3 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 3 năm 2026	4,9% - 5,9%	Các 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 (địa chỉ trước đây là Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An).
Ngân hàng TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	20.254.161.003	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2025 đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	4,8%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 920,50 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An).
TỔNG CỘNG	61.098.401.848			

17.2. Vay từ bên liên quan

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

	Số cuối năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Tổng Công ty IDICO - CTCP	125.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	7%	Tín chấp



101 2025-06-30

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)

17.3. Vay dài hạn từ ngân hàng

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

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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

18.1 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	VND Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	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 kỳ	-	-	-	-	157.281.073.060	157.281.073.060
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(2.800.000.000)	(2.800.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	238.177.328.511	356.818.120.755
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 kỳ	-	-	-	-	28.404.188.317	28.404.188.317
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(2.745.000.000)	(2.745.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	168.624.394.518	368.161.442.213

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	8.721.000	51	8.721.000	51
Các cổ đông khác	8.379.000	49	8.379.000	49
TỔNG CỘNG	17.100.000	100	17.100.000	100

18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000
Tăng trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đăng ký phát hành	17.100.000	17.100.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	17.100.000	17.100.000
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	17.100.000	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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 Lãi trên cổ phiếu

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024 (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	28.404.188.317	157.281.073.060
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(1.963.064.456)	(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)	26.441.123.861	154.536.073.060
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	17.100.000	8.550.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.546	18.074
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.546	18.074

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 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 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025.

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	2.021.318.891	541.243.595
Số được phê duyệt trong kỳ (Thuyết minh số 18.1)	2.745.000.000	2.800.000.000
Số đã chi trả trong kỳ	(2.809.500.000)	(581.520.000)
Số cuối kỳ	1.956.818.891	2.759.723.595

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	60.053.818.532	276.635.494.758
Doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng	46.683.769.022	31.542.069.671
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	22.266.197.600	17.701.485.725
Khác	192.000.000	-
DOANH THU THUẦN	129.195.785.154	325.879.050.154
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	108.961.953.154	314.586.110.875
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	20.233.832.000	11.292.939.279

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi	40.604.940	26.848.892

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn bất động sản	10.939.835.910	52.497.451.883
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	44.852.688.353	29.168.475.477
Giá vốn dịch vụ xây lắp	21.172.749.422	16.610.107.179
Giá vốn khác	88.030.764	-
TỔNG CỘNG	77.053.304.449	98.276.034.539

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí lãi vay	5.768.251.279	8.575.924.998
Khác	38.557.872	22.586.889
TỔNG CỘNG	5.806.809.151	8.598.511.887

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí bán hàng	2.074.103.160	14.928.469.881
Chi phí nhân viên	847.164.867	823.210.345
Chi phí khấu hao	223.949.412	223.949.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	112.142.576	138.328.876
Chi phí hoa hồng	-	12.740.000.000
Chi phí bằng tiền khác	890.846.305	1.002.981.248
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.215.663.468	7.803.174.014
Chi phí nhân viên	6.176.909.924	4.677.717.605
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.119.975.609	1.072.268.597
Chi phí công cụ, dụng cụ	214.375.593	441.417.783
Chi phí khấu hao	196.142.352	196.142.352
Chi phí khác	1.508.259.990	1.415.627.677
TỔNG CỘNG	11.289.766.628	22.731.643.895

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Thu nhập khác	598.895.022	451.632.617
Thu nhập từ cho thuê	433.654.504	387.465.590
Thu nhập khác	165.240.518	64.167.027
Chi phí khác	180.135.593	150.000.017
Chi phí khác	180.135.593	150.000.017
LỢI NHUẬN KHÁC	418.759.429	301.632.600

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí mua hàng hóa	43.234.395.969	29.503.977.556
Chi phí nguyên vật liệu	22.607.204.865	10.770.011.299
Chi phí nhân viên	7.024.074.791	5.500.927.950
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.589.877.421	15.547.786.636
Chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	3.173.748.178	259.245.064.333
Chi phí khấu hao	420.091.764	420.091.764
Chi phí khác	2.571.823.210	3.285.777.257
TỔNG CỘNG	82.621.216.198	324.273.636.795

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

26. 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 giữa niên độ có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Thuế TNDN

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.767.849.837	39.320.268.265
Chi phí TNDN hoãn lại	333.231.141	-
TỔNG CỘNG	7.101.080.978	39.320.268.265

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	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	35.505.269.295	196.601.341.325
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	7.101.053.859	39.320.268.265
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	27.119	-
Chi phí thuế TNDN	7.101.080.978	39.320.268.265

26.2 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 giữa niên độ 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 kỳ kế toán giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

26.3 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>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày</i>
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí phải trả	1.127.323.555	1.127.323.555	-	-
Thuế TNDN tạm nộp	407.201.571	740.432.712	333.231.141	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	1.534.525.126	1.867.756.267		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			333.231.141	-

VND

295
Y
IN
DUNG
ICO
LONG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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 kỳ và tại ngày 30 tháng 6 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 có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO Tiền Giang")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INC")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Võ Thế Minh	từ ngày 29 tháng 4 năm 2025
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	đến ngày 29 tháng 4 năm 2025
Ông Đinh Thành Luân	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Phạm Văn Lộc	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Phạm Tấn Hiền	từ ngày 29 tháng 4 năm 2025
Ông Phạm Quốc Tài	Thành viên Ban Kiểm soát
	đến ngày 29 tháng 4 năm 2025
	Phó Giám đốc
	Phó Giám đốc
	Kế toán trưởng

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
IDICO	Cung cấp dịch vụ	20.041.832.000	11.276.605.549
	Lãi vay	4.339.041.096	9.803.682.191
	Lãi vay đã trả	3.389.726.027	1.222.602.740
	Vay	-	275.000.000.000
IDICO-INC	Mua dịch vụ	1.601.530.000	-
IDICO-CONAC	Bán hàng hóa	935.412.778	-
IDICO Tiền Giang	Cung cấp dịch vụ	192.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	11.009.763.112	26.402.656.356
IDICO 10	Bán hàng hóa	297.199.323	497.199.323
IDICO-CONAC	Bán hàng hóa	-	81.716.309
TỔNG CỘNG		11.306.962.435	26.981.571.988
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	7.631.249.089	7.352.098.564
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-INC	Mua dịch vụ	204.897.600	-
Phải trả khác ngắn hạn			
IDICO	Lãi vay	2.181.506.849	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		2.281.506.849	1.332.191.780
Phải trả khác dài hạn			
IDICO	Hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Vay ngắn hạn			
IDICO	Vay	125.000.000.000	125.000.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. 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"), Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

Tên	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2023
Hội đồng quản trị	416.000.000	254.222.000
Ông Đặng Chính Trung	120.000.000	91.556.000
Ông Nguyễn Xuân Tiến	74.000.000	46.222.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	74.000.000	46.222.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	74.000.000	46.222.000
Ông Nguyễn Vũ Hùng	14.000.000	-
Ông Võ Thế Minh	60.000.000	8.000.000
Ông Nguyễn Đức Tiến	-	16.000.000
Ban Điều hành	1.207.973.224	1.251.411.675
Ông Nguyễn Xuân Tiến	419.545.909	436.768.182
Ông Phạm Văn Lộc	256.759.091	273.714.360
Ông Phạm Tấn Hiền	256.759.091	271.730.269
Ông Phạm Quốc Tài	274.909.133	269.198.864
Ban Kiểm soát	146.000.000	104.444.000
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	60.000.000	8.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	43.000.000	6.000.000
Ông Đinh Thành Luân	37.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	6.000.000	6.000.000
Bà Trần Thị Ngọc Loan	-	38.222.000
Ông Bùi Đức Minh	-	23.111.000
Ông Trần Quốc Toàn	-	23.111.000
TỔNG CỘNG	1.769.973.224	1.610.077.675

28. 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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng		Kinh doanh bất động sản		Khác		VND
	Xây lắp					Tổng cộng	
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Tổng doanh thu thuần	46.683.769.022	22.266.197.600	60.053.818.532	192.000.000	129.195.785.154		
Kết quả							
Lợi nhuận gộp	1.831.080.669	1.093.448.178	49.113.982.622	103.969.236	52.142.480.705		
Lợi nhuận không phân bổ					639.499.962		
Chi phí không phân bổ					(17.276.711.372)		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(6.767.849.837)		
Thuế hoãn lại					(333.231.141)		
Lợi nhuận sau thuế					28.404.188.317		
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Tài sản bộ phận	26.198.751.113	28.316.788.588	1.254.581.499.690	527.866.582	1.309.624.905.973		
Tài sản không phân bổ (*)					22.551.826.905		
Tổng tài sản					1.332.176.732.878		
Nợ phải trả bộ phận	25.822.043.757	28.316.788.588	909.582.458.320	294.000.000	964.015.290.665		
Tổng nợ phải trả					964.015.290.665		

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



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

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Tổng doanh thu thuần	31.542.069.671	17.701.485.725	276.635.494.758	-	325.879.050.154
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	2.373.594.194	1.091.378.546	224.138.042.875	-	227.603.015.615
Lợi nhuận không phân bổ					478.481.509
Chi phí không phân bổ					(31.480.155.799)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(39.320.268.265)
Thuế hoãn lại					-
Lợi nhuận sau thuế					157.281.073.060
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024					
Tài sản bộ phận					
Tài sản không phân bổ (*)	28.841.826.721	36.310.961.474	1.244.063.334.184	180.613.976	1.309.396.736.355
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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

29. 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 kỳ kế toán năm, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	659.689.000	659.689.000
Từ 1 đến 5 năm	449.533.500	629.378.000
TỔNG CỘNG	1.109.222.500	1.289.067.000

VND



Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	794.800.000	468.000.000
Từ 1 đến 5 năm	870.833.333	747.000.000
TỔNG CỘNG	1.665.633.333	1.215.000.000


VND

30. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

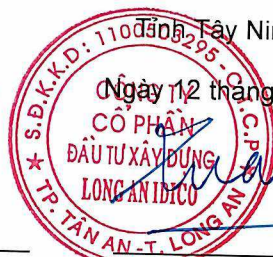
Ngày 28 tháng 7 năm 2025, Công ty đã nhận được xác nhận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc nhận được tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo Báo cáo kết quả số 145/BC-CT ngày 24 tháng 7 năm 2025 của Công ty. Theo đó, Công ty đã phát hành 10.259.969 cổ phiếu để trả cổ tức theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025.

Ngoài sự kiện trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2025.


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc



Thành phố Tân An, tỉnh Long An, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2025

EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

ey.com/en_vn