

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) Quý 3 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 Quý 3 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):

☐ 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: 20/10/2025 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 3 năm 2025

2025

Tây Ninh, tháng 10/2025

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

Số 88, Quốc lộ 1A (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh

☎ 0272 3826497

☎ 0272 3829337

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Bảng cân đối kế toán	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
Thuyết minh báo cáo tài chính	6 - 32



THÔNG TIN CHUNG**CÔNG TY**

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) xí nghiệp đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong 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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc


BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025


B01-DN

TÀI SẢN	MS	TM	30.09.2025 VND	01.01.2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.030.465.960.871	988.648.966.623
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	68.762.589.788	5.149.166.652
1. Tiền	111		9.732.014.446	2.149.166.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		59.030.575.342	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		56.121.921.652	66.498.270.332
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	52.664.294.456	63.067.872.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		2.322.935.761	74.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	1.485.613.116	3.707.319.275
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	(350.921.681)	(350.921.681)
IV. Hàng tồn kho	140	7	905.277.942.501	914.514.852.569
1. Hàng hóa tồn kho	141		905.277.942.501	914.514.852.569
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		303.506.930	2.486.677.070
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151			1.462.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		303.506.930	1.024.677.070
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		340.771.189.223	337.001.369.721
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.183.131.000	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5		
6. Phải thu dài hạn khác	216	6	4.183.131.000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	5		
II. Tài sản cố định	220		12.773.114.016	13.403.251.662
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	10.102.074.118	10.732.211.764
- Nguyên giá	222		25.439.261.075	25.439.261.075
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.337.186.957)	(14.707.049.311)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	2.671.039.898	2.671.039.898
- Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		316.424.701.515	314.980.361.792
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	7	316.280.534.115	314.836.194.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.167.400	144.167.400
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.750.000.000	6.750.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5		
VI. Tài sản dài hạn khác	260		640.242.692	1.867.756.267
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		640.242.692	1.867.756.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.371.237.150.094	1.325.650.336.344

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30.09.2025 VND	01.01.2025 VND
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		978.933.915.678	983.148.082.448
I. Nợ ngắn hạn	310		287.309.326.451	326.428.082.448
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	15.164.660.392	30.530.544.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	38.049.598.501	86.940.913.783
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	5.611.758.997	20.538.011.777
4. Phải trả người lao động	314		638.097.782	2.826.175.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	4.419.326.147	6.785.285.925
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	15.858.805.756	5.326.354.556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	207.153.626.065	171.459.478.026
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	413.452.811	2.021.318.891
II. Nợ dài hạn	330		691.624.589.227	656.720.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	11		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	14		
7. Phải trả dài hạn khác	337	15	291.720.000.000	291.720.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	399.904.589.227	365.000.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		392.303.234.416	342.502.253.896
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	392.303.234.416	342.502.253.896
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		273.599.690.000	171.000.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		273.599.690.000	171.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.000.000.000	9.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.042.907.420	1.042.907.420
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.494.140.275	18.494.140.275
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		90.166.496.721	142.965.206.201
+ LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		37.620.516.201	
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		52.545.980.520	142.965.206.201
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.371.237.150.094	1.325.650.336.344


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc


Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

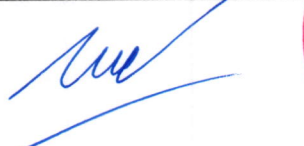
Ngày 15 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2025

B02-DN

CHỈ TIÊU	MS	TM	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế từ đầu năm	
					Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	105.420.274.682	18.716.753.169	234.616.059.836	355.442.199.143
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		105.420.274.682	18.716.753.169	234.616.059.836	355.442.199.143
4. Giá vốn hàng bán	11	20	63.407.765.326	17.498.343.387	140.461.069.775	126.620.773.746
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		42.012.509.356	1.218.409.782	94.154.990.061	228.821.425.397
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	259.989.089	3.203.287	300.594.029	30.052.179
7. Chi phí tài chính	22	22	3.154.892.852	5.537.483.867	8.961.702.003	14.135.995.754
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		3.132.440.636	5.499.385.265	8.900.691.915	14.075.310.263
8. Chi phí bán hàng	25	23	3.175.576.353	1.022.628.198	5.249.679.513	15.951.098.079
9. Chi phí quản lý DN	26	24	5.510.308.134	4.623.666.615	14.725.971.602	12.426.840.629
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		30.431.721.106	(9.962.165.611)	65.518.230.972	186.337.543.114
11. Thu nhập khác	31	25	187.369.092	272.019.940	786.264.114	723.652.557
12. Chi phí khác	32	25	364.038.825	90.000.000	544.174.418	240.000.017
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	25	(176.669.733)	182.019.940	242.089.696	483.652.540
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		30.255.051.373	(9.780.145.671)	65.760.320.668	186.821.195.654
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	5.218.976.736	(1.956.029.134)	11.986.826.573	37.364.239.131
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		894.282.434		1.227.513.575	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		24.141.792.203	(7.824.116.537)	52.545.980.520	149.456.956.523
18. Lãi cơ bản trên CP	70	17.5	882	(458)	1.826	8.580
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	17.5				


Lê Thị Tâm
Người lập


Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng


Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 3 năm 2025

B03-DN

Lũy kế từ đầu năm

CHỈ TIÊU	MS	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	30.255.051.373	(9.780.145.671)	65.760.320.668	186.821.195.654
- Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	02	210.045.882	630.137.646	630.137.646	630.137.646
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(259.989.089)	(300.594.029)	(300.594.029)	(30.052.179)
- Chi phí lãi vay	06	3.132.440.636	8.900.691.915	8.900.691.915	14.075.310.263
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD	08	33.337.548.802	(549.910.139)	74.990.556.200	201.496.591.384
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(3.284.099.429)	6.959.181.661	6.959.181.661	(9.619.116.477)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	21.232.928.577	26.358.195.175	26.358.195.175	(213.563.371.942)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải	11	(10.262.871.732)	(62.296.670.883)	(62.296.670.883)	(293.082.332.485)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	1.462.000.000	1.462.000.000	1.462.000.000	12.740.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9.205.425.486)	(5.334.404.797)	(22.754.510.391)	(10.309.463.989)
- Thuế thu nhập DN đã nộp	15	(3.000.000.000)	(8.238.299.572)	(27.607.000.000)	(21.453.172.104)
- Tiền chi khác cho HĐKD	17	(1.543.366.080)	(512.404.704)	(4.352.866.080)	(1.093.924.704)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	20	28.736.714.652	(42.152.313.259)	(7.241.114.318)	(334.884.790.317)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	218.824.014	2.633.424	255.800.188	29.482.316
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT	30	218.824.014	2.633.424	255.800.188	29.482.316
3. Tiền thu từ đi vay	33	40.272.569.257	121.446.878.700	171.078.657.284	458.290.372.854
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.267.345.040)	(71.811.164.019)	(100.479.920.018)	(185.724.851.447)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	40	24.005.224.217	42.705.489.349	70.598.737.266	265.635.296.075
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	52.960.762.883	(4.955.903)	63.613.423.136	(69.220.011.926)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	15.801.826.905	6.968.994.169	5.149.166.652	76.184.050.192
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70	68.762.589.788	6.964.038.266	68.762.589.788	6.964.038.266



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, 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 và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 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.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH 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.

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. |

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

295
TỶ
LỆ
DÙNG
ICO
TÀI CHÍNH

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là vô thời hạn.

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	6 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm

3.8 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

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

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Công ty và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.13 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

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

3.14 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc năm tài chính giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các kỳ sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.15 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.16 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30.09.2025 VND	01.01.2025 VND
Tiền mặt	320.744.173	369.664.409
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	9.411.270.273	1.679.502.243
Tiền đang chuyển		100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	59.030.575.342	3.000.000.000
Tổng cộng	68.762.589.788	5.149.166.652

(*) Số đầu 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 CỦA KHÁCH HÀNG

	30.09.2025 VND	01.01.2025 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	52.664.294.456	63.067.872.738
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	13.180.480.000	8.736.000.000
Cty TNHH ĐT và XD Khánh Khoa - Long An	1.860.441.151	2.103.120.071
Tổng Công ty IDICO - CTCP	14.268.349.482	26.402.656.356
Công ty CP Kiểm định Xây dựng An Hòa	2.791.327.104	883.184.900
Công ty TNHH SX DV Vận tải Tiến Phát	1.984.335.986	2.061.664.329
Doanh nghiệp tư nhân Lê Thành Công	5.125.833.358	6.110.628.658
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Quốc Vinh	2.232.967.149	
Công ty CP Phát triển KCN và ĐT Thủ Thừa	2.956.437.291	6.561.038.100
Phải thu khách hàng khác	8.264.122.935	10.209.580.324
Phải thu khách hàng dài hạn		
Tổng cộng	52.664.294.456	63.067.872.738
Dự phòng	(350.921.681)	(350.921.681)
Giá trị thuần	52.313.372.775	62.716.951.057

Trong đó: Bên liên quan

14.465.548.805

26.899.855.679

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

6. PHẢI THU KHÁC

	30.09.2025 VND	01.01.2025 VND
Ngắn hạn	1.485.613.116	3.707.319.275
- Phải thu khác	-	-
- Tạm ứng	1.439.372.699	3.705.872.699
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	46.240.417	1.446.576
Dài hạn	4.183.131.000	
- Ký cược, ký quỹ	4.183.131.000	
Tổng cộng	5.668.744.116	3.707.319.275

7. HÀNG TỒN KHO VÀ CHI PHÍ KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

7.1 Hàng tồn kho

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Chi phí bất động sản dở dang (*)	840.651.113.176	816.687.928.136
Hàng hóa bất động sản (**)	48.497.259.015	86.255.931.174
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	16.086.788.939	9.648.305.118
Hàng hóa khác	42.781.371	1.922.688.141
Tổng cộng	905.277.942.501	914.514.852.569

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

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Hựu Thạnh (i)	838.065.885.706	815.722.341.526
Dự án khác	2.585.227.470	965.586.610
Tổng cộng	840.651.113.176	816.687.928.136

- (i) Đây là chi phí cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, 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:

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6	45.797.101.974	64.329.262.754
Dự án Khu Dân Cư Trung tâm Phường 6	2.700.157.041	21.926.668.420
Tổng cộng	48.497.259.015	86.255.931.174

- (ii) Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 16.1).

7.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí cho phần diện tích 136.482,6 mét vuông đang trong quá trình đền bù của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Tăng trong kỳ					
Mua trong kỳ					
Đầu tư XD CB hoàn thành					
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/09/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Tăng trong kỳ	366.186.852		108.530.388	155.420.406	630.137.646
Khấu hao trong kỳ	366.186.852		108.530.388	155.420.406	630.137.646
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/09/2025	7.316.788.801	907.045.455	4.003.391.539	3.109.961.162	15.337.186.957
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	9.608.638.347		458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
Số dư tại 30/09/2025	9.242.451.495		349.709.006	509.913.617	10.102.074.118

Giá trị còn lại của tài sản mà Công ty đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng:

- 01/01/2025	9.517.850.127	115.204.478	9.633.054.605
- 30/09/2025	9.181.926.009	46.081.796	9.228.007.805

Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là:

- 01/01/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
- 30/09/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406

Nguyên giá của các TSCĐ không còn sử dụng, chờ thanh lý

- 01/01/2025
- 30/09/2025

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường Long An , Tỉnh Tây Ninh 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*)

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

	30.09.2025			01.01.2025		
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị còn lại	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Giá trị còn lại
Công ty CP khai thác Hạng Phúc	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000
	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000	7,50%	6.750.000.000	6.750.000.000

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Ngắn hạn	15.164.660.392	30.530.544.073
Công Ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	2.698.940.885	14.923.027.844
Công ty TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	4.027.285.161	2.753.436.811
Cty TNHH Siam City Cement VN-CN Kiên Giar	1.202.247.439	2.634.359.235
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	2.026.558.949	2.661.234.251
Công ty TNHH Đại Thành	960.806.237	2.235.033.888
Công ty TNHH KD tiếp thị Xi măng FICO-YTL	451.621.989	1.123.883.780
Công ty Cổ phần thương mại Phương Nam	-	1.495.616.800
Phải trả các đối tượng khác	3.797.199.732	2.703.951.464
Dài hạn		
Tổng cộng	15.164.660.392	30.530.544.073

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Ngắn hạn	38.049.598.501	86.940.913.783
Tổng Cty IDICO - CTCP	7.959.627.642	7.352.098.564
Khách hàng KDC TT mở rộng P6	29.839.270.865	79.356.815.219
Khách hàng khác	250.699.994	232.000.000
Dài hạn		
Tổng cộng	38.049.598.501	86.940.913.783

Trong đó: Bên liên quan 7.959.627.642 7.352.098.564

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

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

VND

	01.01.2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	30.09.2025
Phải nộp	20.538.011.777	17.518.728.985	32.444.981.765	5.611.758.997
Thuế giá trị gia tăng		4.762.021.572	4.014.662.173	747.359.399
Thuế TNDN	20.313.349.812	11.986.826.573	27.607.000.000	4.693.176.385
Thuế thu nhập cá nhân	224.661.965	404.287.875	457.726.627	171.223.213
Thuế đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất		355.592.965	355.592.965	
Các loại thuế khác		10.000.000	10.000.000	
Tổng	20.538.011.777	17.518.728.985	32.444.981.765	5.611.758.997

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn	4.419.326.147	6.785.285.925
Trích trước GV thừa đất số 02 - TTTM AEON	1.709.249.927	5.636.617.775
Trích trước GV thi công san nền KCN Hữu Thạnh		1.148.668.150
Trích trước GV thuê bãi xe AEON	77.951.220	
Trích trước Chi phí nhân sự (lương thưởng tháng thứ 13)	2.632.125.000	
b) Dài hạn		
Tổng	4.419.326.147	6.785.285.925

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Ngắn hạn	15.858.805.756	5.326.354.556
Các Đội xây dựng	597.200.754	331.618.963
Cổ tức phải trả	559.103.740	559.103.740
Lãi vay phải trả	8.381.438.767	3.669.632.413
Thù lao HĐQT; BKS	46.800.000	31.500.000
Phải trả, phải nộp khác	1.615.452.891	734.499.440
Công ty CP khai thác Hạnh Phúc chuyển tiền tạm ứng cổ tức từ lợi nhuận chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2024	3.043.809.604	
Nhận ký quỹ ký cược	1.615.000.000	
Dài hạn	291.720.000.000	291.720.000.000
Ký quỹ Mỏ sét, NM gạch	204.000.000	204.000.000
Vốn góp hợp tác kinh doanh	291.516.000.000	291.516.000.000
+ Tổng Công ty IDICO - CTCP	290.140.000.000	290.140.000.000
+ Các đối tượng khác	1.376.000.000	1.376.000.000
Tổng	307.578.805.756	297.046.354.556
Trong đó: Bên liên quan	292.445.479.452	291.472.191.780

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

VND

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	47.448.704.621	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2025 đến ngày 05 tháng 6 năm 2026	5,4-5,9%	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 TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	28.179.930.444	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2025 đến ngày 08 tháng 03 năm 2026	4,8-5,0%	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.
Ngân hàng TMCP Việt Nam- Chi nhánh Tân Định	6.524.991.000	Từ ngày 06 tháng 02 năm 2026 đến ngày 06 tháng 03 năm 2026	5,0%	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.
Cộng	82.153.626.065			



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:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>VND</i>			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	125.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	7,0%	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 xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
	<i>VND</i>			<i>(Thuyết minh số 7)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	399.904.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Tăng từ 6.2% lên 6.7% từ ngày 02/08/2025	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

17. **VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

VND



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn CP	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	83.696.255.451	202.337.047.695
Tăng trong kỳ	85.500.000.000				62.068.950.750	147.568.950.750
Tăng vốn	85.500.000.000					85.500.000.000
Lợi nhuận sau thuế					142.965.206.201	142.965.206.201
Phân phối lợi nhuận					(80.896.255.451)	(80.896.255.451)
Giảm trong kỳ				4.603.744.549	2.800.000.000	7.403.744.549
Quỹ đầu tư phát triển				4.603.744.549		4.603.744.549
Trích quỹ KT và PL					1.800.000.000	1.800.000.000
Trích thưởng HĐQT; BĐH					1.000.000.000	1.000.000.000
Số dư tại 01/01/2025	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896
Tăng trong kỳ	102.599.690.000				52.545.980.520	155.145.670.520
Tăng vốn (*)	102.599.690.000					102.599.690.000
Lợi nhuận sau thuế					52.545.980.520	52.545.980.520
Phân phối lợi nhuận						
Tăng khác						
Giảm trong kỳ					105.344.690.000	105.344.690.000
Lỗ sau thuế						
Trích quỹ đầu tư phát triển						
Trích quỹ dự phòng TC						
Trích quỹ KT và PL					2.145.000.000	2.145.000.000
Trích thưởng HĐQT; BĐH					600.000.000	600.000.000
Chia cổ tức bằng cổ phần (*)					102.599.690.000	102.599.690.000
Thù lao HĐQT, BKS (*)						
Số dư tại 30/09/2025	273.599.690.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	90.166.496.721	392.303.234.416

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn góp

	30.09.2025			01.01.2025		
			theo mệnh giá			theo mệnh giá
	Tỷ lệ	Số CP	(VND)	Tỷ lệ	Số CP	(VND)
Tổng công ty IDICO - CTCP	51,00%	13.953.600	139.536.000.000	51,00%	8.721.000	87.210.000.000
Công ty SSG Văn Thánh	4,50%	1.231.200	12.312.000.000	4,50%	769.500	7.695.000.000
Công ty CP tập đoàn S.S.G	4,84%	1.324.640	13.246.400.000	4,84%	827.900	8.279.000.000
Vốn của cổ đông khác	39,66%	10.850.529	108.505.290.000	39,66%	6.781.600	67.816.000.000
Tổng	100%	27.359.969	273.599.690.000	100%	17.100.000	171.000.000.000

17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	VND	VND	VND	VND
Vốn góp đầu kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000	171.000.000.000	85.500.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	102.599.690.000		102.599.690.000	
Vốn góp giảm trong kỳ				
Vốn góp cuối kỳ	273.599.690.000	85.500.000.000	273.599.690.000	85.500.000.000
Cổ tức tuyên bố				
Cổ tức được trả bằng cổ phiếu	102.599.690.000			
Cổ tức được trả bằng tiền				

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.4 Cổ phiếu

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	27.359.969	17.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	17.100.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/cổ phiếu	10.000đ/cổ phiếu

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.

17.5 Lãi trên cổ phiếu

	Quý 3/2025	Quý 3/2024	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	VND	VND	VND	VND
LN sau thuế TNDN	24.141.792.203	(7.824.116.537)	52.545.980.520	149.456.956.523
Điều chỉnh tăng; giảm	-	-	2.600.000.000	2.745.000.000
Trích quỹ KTPL			2.600.000.000	2.745.000.000
Lãi hoặc lỗ phân bổ cho CĐ	24.141.792.203	(7.824.116.537)	49.945.980.520	146.711.956.523
CP phổ thông đang lưu hành bình quân	27.359.969	17.100.000	27.359.969	17.100.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	882	(458)	1.826	8.580

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30.09.2025	01.01.2025
	VND	VND
Quỹ khen thưởng		1.000.000.000
Quỹ phúc lợi	413.452.811	1.021.318.891
	413.452.811	2.021.318.891

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	6.579.077.325	14.714.698.345	53.262.846.347	46.256.768.016
Kinh doanh BĐS-TM (*)	69.270.924.003		129.324.742.535	287.481.890.578
Kinh doanh xây lắp	29.447.546.081	3.673.454.824	51.713.743.681	21.374.940.549
Kinh doanh khác	122.727.273	328.600.000	314.727.273	328.600.000
Tổng	105.420.274.682	18.716.753.169	234.616.059.836	355.442.199.143
Trong đó: Bán cho các bên liên quan	24.906.693.095	5.092.002	44.948.525.095	11.298.031.281
<i>(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 30)</i>				

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	5.036.697.526	13.662.895.852	49.889.385.879	42.831.371.329
Kinh doanh BĐS-TM	30.438.445.718		41.378.281.628	63.343.847.703
Kinh doanh xây lắp	27.854.670.862	3.513.047.535	49.027.420.284	20.123.154.714
Kinh doanh khác	77.951.220	322.400.000	165.981.984	322.400.000
Tổng	63.407.765.326	17.498.343.387	140.461.069.775	126.620.773.746

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	259.989.089	3.203.287	300.594.029	30.052.179
Tổng	259.989.089	3.203.287	300.594.029	30.052.179

22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí tài chính	22.452.216	38.098.602	61.010.088	60.685.491
Lãi tiền vay	3.132.440.636	5.499.385.265	8.900.691.915	14.075.310.263
Tổng	3.154.892.852	5.537.483.867	8.961.702.003	14.135.995.754
Trong đó: Bên lên quan	2.205.479.452	4.852.054.795	6.544.520.548	10.640.767.124

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 31)

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	493.133.797	483.665.229	1.340.298.664	1.306.875.574
CP chiết khấu, h/hồng,	1.944.838.545		1.944.838.545	12.740.000.000
CP khấu hao TSCĐ	111.974.706	111.974.706	335.924.118	335.924.118
CP DV thuê ngoài (v/chuyển, bốc xếp)	103.190.277	100.622.937	215.332.853	322.979.211
CP bằng tiền khác	522.439.028	326.365.326	1.413.285.333	1.245.319.176
Tổng	3.175.576.353	1.022.628.198	5.249.679.513	15.951.098.079

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.040.367.933	2.833.181.863	10.217.277.857	7.510.899.468
Chi phí vật liệu quản lý	136.776.659	96.706.916	265.008.919	320.743.322
Chi phí đồ dùng VP	17.514.982	29.582.485	103.658.315	246.963.862
Chi phí khấu hao TSCĐ	98.071.176	98.071.176	294.213.528	294.213.528
Thuế, phí và lệ phí	333.577.785	378.498.331	398.552.368	583.967.559
Chi phí dịch vụ mua ngoài	716.002.168	631.783.858	1.835.977.777	1.704.052.455
Chi phí bằng tiền khác	167.997.431	555.841.986	1.611.282.838	1.766.000.435
Tổng	5.510.308.134	4.623.666.615	14.725.971.602	12.426.840.629

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Thu nhập khác	187.369.092	272.019.940	786.264.114	723.652.557
Điện NL mặt trời (Pin áp mái)	10.223.546	4.717.640	30.367.686	24.783.230
Cho thuê mặt bằng	160.020.546	252.400.000	674.196.385	619.800.000
Phí chuyển nhượng hợp đồng	3.125.000	6.900.300	57.058.525	57.058.525
Dịch vụ giao ranh giới	10.000.000	8.000.000	3.000.000	22.000.000
Thu nhập khác	4.000.000	2.000	21.641.518	10.802
Tổng	187.369.092	272.019.940	786.264.114	723.652.557
Chi phí khác	364.038.825	90.000.000	544.174.418	240.000.017
Chi phí thuê mặt bằng	364.038.825	90.000.000	544.174.418	240.000.000
Tổng	364.038.825	90.000.000	544.174.418	240.000.017
Lợi nhuận khác	(176.669.733)	182.019.940	242.089.696	483.652.540

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lợi nhuận kế toán	30.255.051.373	(9.780.145.671)	65.760.320.668	186.821.195.654
Hoạt động KD BĐS (*)	28.750.090.621	(10.113.975.125)	63.734.092.701	185.185.459.226
Hoạt động KD khác	1.504.960.752	333.829.454	2.026.227.967	1.635.736.428
Khoản điều chỉnh tăng	274.038.825		274.174.418	
Thu nhập chịu thuế	30.529.090.198	(9.780.145.671)	66.034.495.086	186.821.195.654
Hoạt động KD BĐS	28.750.090.621	(10.113.975.125)	63.734.092.701	185.185.459.226
Hoạt động KD khác	1.778.999.577	333.829.454	2.300.402.385	1.635.736.428
Th/suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN h/hành	6.105.818.040	(1.956.029.134)	13.206.899.018	37.364.239.131
Thuế TNDN hoãn lại	(894.282.434)		(1.227.513.575)	
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	7.441.130		7.441.130	
Tổng	5.218.976.736	(1.956.029.134)	11.986.826.573	37.364.239.131

27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YÊU TỐ

	Quý 3/2025 VND	Quý 3/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu BĐS				260.392.234.552
Chi phí nguyên vật liệu Xây lễ	33.156.446.657	9.249.239.737	53.442.499.072	13.329.469.042
Chi phí mua hàng hoá	7.395.293.642		49.889.385.879	43.092.302.320
Chi phí nhân công	4.533.501.730	3.316.847.092	11.557.576.521	8.817.775.042
Chi phí khấu hao TSCĐ	210.045.882	239.645.882	630.137.646	630.137.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.152.770.230	1.731.908.254	14.102.413.917	11.899.228.386
Chi phí bằng tiền khác	690.436.459	7.190.346.193	24.902.044.280	4.210.246.572
Tổng	47.138.494.600	21.727.987.158	154.524.057.315	342.371.393.560

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN
28.1. Danh sách bên liên quan

Bên liên quan		Mối quan hệ
Tổng công ty IDICO - CTCP	IDICO	Công ty Mẹ
Công ty CP IDICO Tiền Giang	IDICO-ITC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	IDICO-CONAC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	IDICO 10	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	IDICO-IDI	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	IDICO-INCON	Cùng Công ty Mẹ

28.2. Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban điều hành

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu 2025 VND	9 tháng đầu 2024 VND
Hội đồng quản trị			293.000.000	320.222.000
Đặng Chính Trung	Chủ tịch	Thu nhập từ thù lao	89.000.000	109.556.000
Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	51.000.000	58.222.000
Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	51.000.000	58.222.000
Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	51.000.000	58.222.000
Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	35.000.000	
Võ Thế Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao	16.000.000	20.000.000
Nguyễn Đức Tiến	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		16.000.000

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu 2025 VND	9 tháng đầu 2024 VND
<u>Ban kiểm soát</u>			92.000.000	134.444.000
Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	Thu nhập từ thu lao	41.000.000	20.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	27.000.000	15.000.000
Nguyễn Thị Mai Chung	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao	12.000.000	15.000.000
Đinh Thành Luân	Thành viên	Thu nhập từ thu lao	12.000.000	
Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		38.222.000
Bùi Đức Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		23.111.000
Huỳnh Ngọc Diễm	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thu lao		23.111.000
Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu 2025 VND	9 tháng đầu 2024 VND
<u>Ban giám đốc và Quản lý khác</u>			2.789.390.228	2.039.064.815
Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	937.715.909	709.497.273
Phạm Văn Lộc	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	608.409.091	443.871.178
Phạm Tấn Hiền	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	608.409.091	440.829.133
Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	634.856.137	444.867.232
Tổng			3.174.390.228	2.493.730.815

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

28.3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	9 tháng đầu 2025 VND	9 tháng đầu 2024 VND
<u>Giao dịch bán</u>			45.883.937.873	11.298.031.281
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa	935.412.778	
Công ty TNHH Một thành viên xây dựng Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa		21.425.732
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	44.948.525.095	11.276.605.549
<u>Giao dịch mua</u>			1.783.820.000	
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp	1.783.820.000	
<u>Giao dịch khác</u>			7.968.712.328	304.404.219.852
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Chi cổ tức		6.930.225.332
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Nhận vốn vay		275.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	6.544.520.548	16.685.282.191
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay chuyển trả	1.232.191.780	5.788.712.329
Công ty CP IDICO Tiền Giang	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Kê biên (GPMB)	192.000.000	

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

28.4. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>			14.465.548.805	26.981.571.988
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	14.268.349.482	26.402.656.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD		81.716.309
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD	197.199.323	497.199.323
<u>Khách hàng trả tiền trước</u>			7.959.627.642	7.352.098.564
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền thi công	7.959.627.642	7.352.098.564
<u>Phải trả khác</u>			417.599.152.652	416.472.191.780
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn vay	125.000.000.000	125.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay	2.205.479.452	1.232.191.780
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn góp hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000
Công ty CP tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO		153.673.200	

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN



Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025					
	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu thuần	53.262.846.347	51.713.743.681	129.324.742.535	314.727.273	234.616.059.836
Giá vốn từng bộ phận	49.889.385.879	49.027.420.284	41.378.281.628	165.981.984	140.461.069.775
Lợi nhuận gộp	3.373.460.468	2.686.323.397	87.946.460.907	148.745.289	94.154.990.061
Chi phí không phân bổ					19.975.651.115
Thuế thu nhập doanh nghiệp					11.986.826.573
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(1.227.513.575)
Lợi nhuận sau thuế					52.545.980.520
TÀI SẢN					
Tài sản cố định			12.773.114.016		12.773.114.016
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn			316.280.534.115		316.280.534.115
Xây dựng cơ bản dở dang				144.167.400	144.167.400
Các khoản phải thu	22.430.267.548	18.848.305.387	19.716.488.922	253.740.417	61.248.802.274
Hàng tồn kho	42.781.371	16.086.788.939	889.148.372.191		905.277.942.501
Tài sản không phân bổ (*)					75.512.589.788
Tổng tài sản	22.473.048.919	34.935.094.326	1.237.918.509.244	397.907.817	1.371.237.150.094
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	5.005.711.418	17.456.663.898	349.119.325.070	294.000.000	371.875.700.386
Phải trả tiền vay	16.338.820.681	17.478.430.428	573.240.964.183		607.058.215.292
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng nợ phải trả	21.344.532.099	34.935.094.326	922.360.289.253	294.000.000	978.933.915.678

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

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024					
	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	46.256.768.016	21.374.940.549	287.481.890.578	328.600.000	355.442.199.143
Giá vốn từng bộ phận	42.831.371.329	20.123.154.714	63.343.847.703	322.400.000	126.620.773.746
Chi phí bán hàng	1.377.920.583		14.573.177.496		15.951.098.079
Chi phí quản lý DN	801.239.310	399.476.426	11.226.124.893		12.426.840.629
Kết quả kinh doanh bộ phận	1.246.236.794	852.309.409	198.338.740.486	6.200.000	200.443.486.689
Chi phí tài chính phân bổ	695.897.650	256.764.665	13.153.281.260		14.105.943.575
Lợi nhuận từ hoạt động KD	550.339.144	595.544.744	185.185.459.226	6.200.000	186.337.543.114
Chi phí tài chính (không phân bổ)	14.637			30.037.542	30.052.179
Kết quả thu nhập khác	379.800.000			103.852.540	483.652.540
Lợi nhuận kế toán trước thuế	930.139.144	595.544.744	185.185.459.226	110.052.540	186.821.195.654
Thuế thu nhập doanh nghiệp	186.027.829	119.108.949	37.037.091.845	22.010.508	37.364.239.131
Lợi nhuận trong kỳ	744.111.315	476.435.795	148.148.367.381	88.042.032	149.456.956.523
TÀI SẢN					
Tài sản cố định			13.613.297.544		13.613.297.544
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn			326.447.937.978		326.447.937.978
Xây dựng cơ bản dở dang					144.167.400
Các khoản phải thu	28.855.329.481	16.307.809.652	13.973.243.331	31.510.547	59.167.893.011
Hàng tồn kho	156.314.090	10.476.843.704	885.546.061.122		896.179.218.916
Tài sản không thể phân bổ					15.975.174.773
Tổng tài sản	29.011.643.571	26.784.653.356	1.239.580.539.975	31.510.547	1.311.527.689.622
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	7.381.342.882	21.339.595.236	432.777.672.050	294.000.000	461.792.610.168
Phải trả tiền vay	20.988.093.403	5.445.058.120	474.307.923.713		500.741.075.236
Tổng nợ phải trả	28.369.436.285	26.784.653.356	907.085.595.763	294.000.000	962.533.685.404

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



30. 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 tài chính quý, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Cam kết thuê hoạt động	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng 1 năm	659.689.000	659.689.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	374.611.250	629.378.000
Sau năm thứ 5	-	-
Tổng cộng	1.034.300.250	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:

Cam kết thuê hoạt động	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng 1 năm	794.800.000	794.800.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	762.133.333	1.091.900.000
Sau năm thứ 5	-	-
Tổng cộng	1.556.933.333	1.886.700.000

31. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 10 năm 2025