

Số: 637 /CT-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2025

V/v: Công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 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 dầu khí IDICO thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO

- Mã chứng khoán: ICN

- Địa chỉ Số 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh

- Điện thoại liên hệ: 0254.3838423 Fax: 02543.838422

- Email: Website: idicoconac.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC 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 BCTC:

☐ 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:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ 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: idicoconac.vn (Mục quan hệ cổ đông)

Chúng tôi xin 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 các thông tin công bố.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Giám đốc Cty;
- Website Cty;
- Lưu VPTH, TCKT.



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Vũ Anh Tuấn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Quý 3 năm 2025

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán	3 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7 - 35

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 cấp ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 16 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1426/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình; cung cấp dịch vụ cho thuê khu công nghiệp và các dịch vụ khác; và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 326 Đường Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên	
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên	
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên	Từ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng ban
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	
Ông Phạm Ngọc Dũng	Phó Giám đốc	
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc	Bổ nhiệm từ ngày 01 tháng 4 năm 2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Thanh Tùng.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/9/2025.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 09 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Thay mặt Ban Giám đốc: _____

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		833.417.320.237	906.722.791.473
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	63.969.573.930	199.506.918.457
111	1. Tiền		5.469.573.930	12.674.498.457
112	2. Các khoản tương đương tiền		58.500.000.000	186.832.420.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	468.676.000.000	295.676.000.000
121	1. Chứng khoán kinh doanh		10.676.000.000	10.676.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		458.000.000.000	285.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		104.402.328.731	115.301.843.608
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	41.526.784.281	50.928.740.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	17.592.190.777	25.531.816.103
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	46.763.022.475	40.320.956.149
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.479.668.802)	(1.479.668.802)
140	IV. Hàng tồn kho	10	193.629.821.787	282.356.074.327
141	1. Hàng tồn kho		193.629.821.787	282.356.074.327
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.739.595.789	13.881.955.081
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	646.480.565	9.205.110.436
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	1.729.215.782	4.312.945.203
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	12	363.899.442	363.899.442
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		473.847.678.557	438.195.925.559
220	I. Tài sản cố định		59.788.340.103	57.929.376.185
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	8.641.310.301	6.777.730.112
222	Nguyên giá		44.832.918.614	41.982.460.196
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(36.191.608.313)	(35.204.730.084)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	51.147.029.802	51.151.646.073
228	Nguyên giá		51.268.597.454	51.268.597.454
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(121.567.652)	(116.951.381)
230	II. Bất động sản đầu tư	15	210.016.455.371	234.773.407.992
231	1. Nguyên giá		463.188.951.211	461.249.454.169
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(253.172.495.840)	(226.476.046.177)
240	III. Tài sản dở dang dài hạn	16	51.448.316.809	49.801.604.441
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		51.448.316.809	49.801.604.441
250	IV. Đầu tư tài chính dài hạn	5	150.000.000.000	90.000.000.000
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		150.000.000.000	90.000.000.000
260	V. Tài sản dài hạn khác		2.594.566.274	5.691.536.941
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	973.850.790	3.267.622.754
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	1.620.715.484	2.423.914.187
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.307.264.998.794	1.344.918.717.032

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	30/09/2025	01/01/2025
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		798.530.148.407	934.472.166.048
310	I. Nợ ngắn hạn		171.786.712.872	321.799.940.517
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	15.446.220.268	9.464.071.956
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	50.135.750.969	198.340.642.787
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	42.950.330.824	42.755.930.824
314	4. Phải trả người lao động		1.899.051.702	594.152.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	7.615.521.936	8.196.630.935
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	22.724.526.690	18.079.544.046
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	26.353.551.007	42.205.696.885
320	8. Vay ngắn hạn		-	-
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		729.960.587	-
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	3.931.798.889	2.163.270.289
330	II. Nợ dài hạn		626.743.435.535	612.672.225.531
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	626.393.435.535	612.322.225.531
337	2. Phải trả dài hạn khác		350.000.000	350.000.000
338	3. Vay dài hạn		-	-
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		508.734.850.387	410.446.550.984
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	508.734.850.387	410.446.550.984
411	1. Vốn cổ phần		305.999.230.000	203.999.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		305.999.230.000	203.999.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		290.000	290.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		202.735.330.387	206.446.660.984
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		81.022.070.984	4.669.168.441
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		121.713.259.403	201.777.492.543
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.307.264.998.794	1.344.918.717.032



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	34.137.127.184	166.444.845.612	402.352.402.580	396.188.189.023
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(33.928.730.237)	(95.366.733.765)	(213.229.799.228)	(216.537.325.890)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		208.396.947	71.078.111.847	189.122.603.352	179.650.863.133
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	8.848.832.749	4.484.626.855	26.599.937.984	13.752.779.719
22	5. Chi phí tài chính	26	-	(3.217.586.021)	(4.089.251.279)	(6.509.239.048)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	(417.981.065)	(48.777.279)	(2.462.234.092)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(118.000.000)	(7.846.507.527)	(13.629.577.225)	(11.473.355.677)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(6.015.770.763)	(4.375.994.423)	(15.560.801.932)	(11.849.468.989)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		2.923.458.933	60.122.650.731	182.442.910.900	163.571.579.138
31	9. Thu nhập khác		979.869.244	102.000.000	991.051.062	1.074.782.000
32	10. Chi phí khác		(549.587.968)	(144.302.710)	(549.587.968)	(144.302.710)
40	11. Lợi nhuận khác		430.281.276	(42.302.710)	441.463.094	930.479.290
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.353.740.209	60.080.348.021	182.884.373.994	164.502.058.428
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(737.970.810)	(12.401.457.514)	(35.887.977.488)	(32.958.064.449)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		42.222.630	270.548.174	(803.198.703)	270.548.174
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		2.657.992.029	47.949.438.681	146.193.197.803	131.814.542.153
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.4	87	3.583	4.778	4.234
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.4	87	3.583	4.778	4.234



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		182.884.373.994	164.502.058.428
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
2	Khấu hao và hao mòn	13,14,15	28.151.008.920	15.639.366.932
3	(Hoàn nhập dự phòng) dự phòng		729.960.587	(1.074.782.000)
4	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(64.623.702)	(23.333.713)
5	Lãi từ hoạt động đầu tư		(27.356.383.526)	(13.667.241.450)
6	Chi phí lãi vay		48.777.279	2.462.234.092
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		184.393.113.552	167.838.302.289
9	Tăng, Giảm các khoản phải thu		19.162.632.284	(16.077.694.109)
10	Tăng, giảm hàng tồn kho		88.726.252.540	33.282.790.135
11	Tăng, giảm các khoản phải trả		(113.749.868.813)	200.855.230.922
12	Tăng, giảm chi phí trả trước		10.852.401.835	(8.785.035.699)
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.777.279)	(9.257.868.581)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(43.779.277.272)	(12.853.873.344)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.256.471.400)	(1.446.284.920)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		144.300.005.447	353.555.566.693
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(6.769.363.972)	(1.380.127.403)
22	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác		-	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(346.000.000.000)	(87.500.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		113.000.000.000	58.000.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.855.926.296	19.459.080.401
30	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư		(218.913.437.676)	(11.421.047.002)
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
33	Tiền thu từ đi vay		26.498.904.031	45.899.512.356
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(26.498.904.031)	(245.290.695.096)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(60.988.536.000)	(30.578.292.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(60.988.536.000)	(229.969.474.740)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(135.601.968.229)	112.165.044.951
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		199.506.918.457	124.124.145.438
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		64.623.702	23.333.713
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		63.969.573.930	236.312.524.102


Nguyễn Thị Lựu
Người lập


Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng


Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 20 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 cấp ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 16 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1426/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình; cung cấp dịch vụ cho thuê khu công nghiệp và các dịch vụ khác; và kinh doanh bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động xây dựng là 12 tháng và hoạt động đầu tư các dự án bất động sản theo dự kiến là từ 36 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 326 Đường Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 91 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 96 người).

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 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 các 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 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 ngày 31 tháng 12.

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) 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:

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.
cụ và hàng hóa

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

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, thành phẩm, 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 năm.

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 trong năm. 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 báo cáo tài chính 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 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. 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 đi giá trị hao mòn 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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.

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại *Thuyết minh số 3.17*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được phân bổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.7 *Khấu hao và hao mòn*

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

Quyền sử dụng đất	37 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản khác	4 - 6 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Quyền sử dụng đất	39 - 54 năm
Cơ sở hạ tầng	6 - 54 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.17*, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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 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.

3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm có giá trị lớn;
- ▶ Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;

3.11 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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.

Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.13 Dự phòng

Dự phòng chung

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình được nghiệm thu trong kỳ dựa trên đặc điểm của từng công trình, kinh nghiệm thực tế và các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các công trình xây dựng tương tự.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.15 Vốn cổ phần

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.

3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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 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 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 ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 cho thuê

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, 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 được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, 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 thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền lãi

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm 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 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ 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 trả 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 kỳ kế toán năm 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 năm 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 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 năm 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 giai đoạn 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 giữa niên độ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.18 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào 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.

3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 kỳ 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.

3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp, xây lắp, bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

3.21 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/9/2025	01/01/2025
Tiền mặt	1.434.365.542	652.119.584
Tiền gửi ngân hàng	4.035.208.388	12.022.378.873
Các khoản tương đương tiền (*)	58.500.000.000	186.832.420.000
TỔNG CỘNG	63.969.573.930	199.506.918.457

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	10.676.000.000	24.875.080.000	10.676.000.000	17.508.640.000

(*) Giá trị hợp lý cổ phiếu tại IDICO-IDI được xác định căn cứ vào giá niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 theo giá đóng cửa.

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/9/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	458.000.000.000	458.000.000.000	285.000.000.000	285.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	418.000.000.000	418.000.000.000	275.000.000.000	275.000.000.000
Trái phiếu (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	150.000.000.000	150.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000
Trái phiếu (iii)	150.000.000.000	150.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	-	-	-	-
TỔNG CỘNG	608.000.000.000	608.000.000.000	375.000.000.000	375.000.000.000

(i) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (tiếp theo)

- (ii) Số cuối kỳ trình bày khoản đầu tư vào 400 trái phiếu AHCH2426001 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa ("An Hòa"), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn từ ngày 27 tháng 12 năm 2025 đến ngày 27/6/2026 hưởng lãi suất 11%/năm.
- (iii) Số cuối kỳ trình bày là khoản đầu tư vào 500 trái phiếu IDTCH2426002 và 1.000 trái phiếu IDT12501 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn của 500 trái phiếu IDTCH2426002 là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; ngày đáo hạn của 1.000 trái phiếu IDT12501 là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất là 9%/năm.

Các trái phiếu kể trên đều được đảm bảo bằng tài sản của các bên liên quan.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/9/2025	01/01/2025
Các bên khác	29.059.711.554	32.458.160.142
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	10.781.307.375	10.730.984.463
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	6.194.623.263	6.194.623.263
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Thành phố Thủ Đức	3.793.258.978	3.793.258.978
- Các khách hàng khác	8.290.521.938	11.739.293.438
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	12.467.072.727	18.470.580.016
TỔNG CỘNG	41.526.784.281	50.928.740.158
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(908.177.305)	(908.177.305)
GIÁ TRỊ THUẦN	40.618.606.976	50.020.562.853

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/9/2025	01/01/2025
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	16.545.028.742	23.313.484.400
Các bên khác	1.047.162.035	2.218.331.703
TỔNG CỘNG	17.592.190.777	25.531.816.103
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(395.437.600)	(395.437.600)
GIÁ TRỊ THUẦN	17.196.753.177	25.136.378.503

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Tạm ứng nhân viên	27.673.964.887	22.946.577.813
Chi hộ	6.599.709.822	10.263.841.340
Lãi tiền gửi và trái phiếu	11.878.901.369	6.199.513.383
Ký quỹ, ký cược	345.131.628	345.131.628
Khác	265.314.769	565.891.985
TỔNG CỘNG	46.763.022.475	40.320.956.149
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(176.053.897)	(176.053.897)
GIÁ TRỊ THUẦN	46.586.968.578	40.144.902.252
<i>Trong đó:</i>		
<i>Các bên khác</i>	37.631.805.803	29.966.703.850
<i>Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)</i>	9.131.216.672	10.354.252.299

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

9.1 Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong năm

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Số đầu năm	1.479.668.802	1.103.231.202
Cộng: Dự phòng trích lập trong năm		376.437.600
Số cuối năm	1.479.668.802	1.479.668.802

9.2 Nợ quá hạn

	30/9/2025			01/01/2025			VND
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Công nghệ Nam Anh	376.437.600	376.437.600	-	376.437.600	376.437.600	-	
Công ty TNHH Máy Thiên Kim	223.332.497	223.332.497	-	223.332.497	223.332.497	-	
Các đối tượng còn lại	879.898.705	879.898.705	-	879.898.705	879.898.705	-	
TỔNG CỘNG	1.479.668.802	1.479.668.802	-	1.479.668.802	1.479.668.802	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. HÀNG TỒN KHO

		VND
	30/9/2025	01/01/2025
Bất động sản dở dang (*)	174.251.331.915	259.444.614.285
Chi phí các công trình xây dựng dở dang (**)	19.367.276.951	22.905.854.091
Khác	11.212.921	5.605.951
TỔNG CỘNG	193.629.821.787	282.356.074.327

(*) Bất động sản dở dang thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang.

(**) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang của các hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

		VND
	30/9/2025	01/01/2025
Công trình Cầu Tân Bửu, huyện Bến Lức	2.166.473.274	7.515.779.390
Công trình Mở rộng Đường Lã Xuân Oai	4.475.295.916	4.475.295.916
Công trình Đường ĐT 830E	1.651.479.570	2.230.670.453
Các công trình khác	11.074.028.191	8.684.108.332
TỔNG CỘNG	19.367.276.951	22.905.854.091

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		VND
	30/9/2025	01/01/2025
Ngắn hạn	646.480.565	9.205.110.436
Công cụ, dụng cụ	31.950.400	
Chi phí môi giới		9.076.553.262
Khác	614.530.165	128.557.174
Dài hạn	973.850.790	3.267.622.754
Công cụ, dụng cụ	210.167.484	144.933.688
Chi phí sửa chữa	238.574.706	371.864.855
Khác	525.108.600	2.750.824.211
TỔNG CỘNG	1.620.331.355	12.472.733.190

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. THUẾ

	01/01/2025	Phát sinh tăng	Phát sinh giảm	VND 30/9/2025
Phải nộp	42.755.930.824	73.766.094.928	(73.571.694.928)	42.950.330.824
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.122.682.321	35.887.977.488	(43.779.277.272)	32.231.382.537
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.962.557.636	29.140.357.167	(21.765.504.268)	9.337.410.535
Thuế thu nhập cá nhân	670.690.867	1.068.143.607	(1.689.892.047)	48.942.427
Thuế khác	-	7.669.616.666	(6.337.021.341)	1.332.595.325
Phải thu	4.676.844.645	11.642.822.027	(14.226.551.448)	2.093.115.224
Thuế GTGT được khấu trừ	4.312.945.203	11.642.822.027	(14.226.551.448)	1.729.215.782
Thuế khác	363.899.442		-	363.899.442

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:						
Số dư tại ngày 01/01/2025	30.219.726.723	3.013.409.402	7.078.935.914	275.983.547	1.394.404.610	41.982.460.196
Mua mới	2.850.458.418					2.850.458.418
Thanh lý						
Số dư tại ngày 30/9/2025	33.070.185.141	3.013.409.402	7.078.935.914	275.983.547	1.394.404.610	44.832.918.614
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	26.209.891.542	2.004.618.493	1.585.909.673	275.983.547	1.237.404.610	31.313.807.865
Giá trị hao mòn lũy kế:						
Số dư tại ngày 01/01/2025	(27.040.053.536)	(2.747.758.605)	(3.815.217.289)	(275.983.547)	(1.325.717.107)	(35.204.730.084)
Khấu hao trong kỳ	(310.897.588)	(71.925.329)	(574.617.809)		(29.437.503)	(986.878.229)
Thanh lý						
Số dư tại ngày 30/9/2025	(27.350.951.124)	(2.819.683.934)	(4.389.835.098)	(275.983.547)	(1.355.154.610)	(36.191.608.313)
Giá trị còn lại:						
Số dư tại ngày 01/01/2025	3.179.673.187	265.650.797	3.263.718.625	-	68.687.503	6.777.730.112
Số dư tại ngày 30/9/2025	5.719.234.017	193.725.468	2.689.100.816	-	39.250.000	8.641.310.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
Số dư tại ngày 01/01/2025	51.268.597.454
Tăng trong kỳ	
Số dư tại ngày 30/9/2025	51.268.597.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Số dư tại ngày 01/01/2025	(116.951.381)
Hao mòn trong kỳ	(4.616.271)
Số dư tại ngày 30/9/2025	(121.567.652)
Giá trị còn lại:	
Số dư tại ngày 01/01/2025	51.151.646.073
Số dư tại ngày 30/9/2025	51.147.029.802

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số dư tại ngày 01/01/2025	299.975.189.365	161.274.264.804	461.249.454.169
Đầu tư xây dựng hoàn thành		2.272.193.186	2.272.193.186
Mua trong kỳ		359.800.000	359.800.000
Thanh lý, nhượng bán		(692.496.144)	(692.496.144)
Số dư tại ngày 30/9/2025	299.975.189.365	163.213.761.846	463.188.951.211
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số dư tại ngày 01/01/2025	(134.748.862.787)	(91.727.183.390)	(226.476.046.177)
Khấu hao trong kỳ	(23.000.062.641)	(4.159.451.779)	(27.159.514.420)
Thanh lý, nhượng bán		463.064.757	463.064.757
Số dư tại ngày 30/9/2025	(157.748.925.428)	(95.423.570.412)	(253.172.495.840)
Giá trị còn lại:			
Số dư tại ngày 01/01/2025	165.226.326.578	69.547.081.414	234.773.407.992
Số dư tại ngày 30/9/2025	142.226.263.937	67.790.191.434	210.016.455.371

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 24.1 và 25.*

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được cho thuê lại, chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 9 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê lại thực tế, Ban Giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư này tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	30/9/2025	01/01/2025
Dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1	28.146.134.749	27.965.575.051
Dự án Khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh	17.507.179.505	17.507.179.505
Khác	5.795.002.555	4.328.849.885
TỔNG CỘNG	51.448.316.809	49.801.604.441

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	30/9/2025	01/01/2025
Các bên khác	7.465.105.646	9.382.355.647
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	719.628.200	1.773.766.332
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Duy Minh	431.590.012	1.910.807.524
- Khác	6.313.887.434	5.697.781.791
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	7.981.114.622	81.716.309
TỔNG CỘNG	15.446.220.268	9.464.071.956

18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	30/9/2025	01/01/2025
Các bên khác	50.135.750.969	198.340.642.787
- Ban Quản lý Dự án Công trình Giao thông tỉnh Long An	8.342.091.000	21.112.860.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	16.178.154.600	16.743.225.600
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn qua tỉnh Long An	11.293.000.000	6.134.159.000
- Khác (*)	14.322.505.369	154.350.398.187
Bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-
TỔNG CỘNG	50.135.750.969	198.340.642.787

(*) Bao gồm trong số dư cuối năm từ các khoản nhận trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán bất động sản thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang là 8.812.687.835 VND

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Chi phí bảo trì	7.615.521.936	5.157.118.621
Chi phí xây dựng công trình		2.839.186.944
Chi phí khác		200.325.370
TỔNG CỘNG	7.615.521.936	8.196.630.935

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Ngắn hạn	22.724.526.690	18.079.544.046
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	22.724.526.690	18.079.544.046
Dài hạn	626.393.435.535	612.322.225.531
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	626.393.435.535	612.322.225.531
TỔNG CỘNG	649.117.962.225	630.401.769.577

21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Số đầu năm	2.163.270.289	3.811.483.623
Trích lập (Thuyết minh số 23.1)	3.025.000.000	1.145.771.586
Sử dụng quỹ	(1.256.471.400)	(2.793.984.920)
Số cuối năm	3.931.798.889	2.163.270.289

22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	30/9/2025	VND 01/01/2025
Cổ tức	25.812.715.964	41.921.353.564
Lãi vay	-	-
Khác	540.835.043	284.343.321
TỔNG CỘNG	26.353.551.007	42.205.696.885
Trong đó:		
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	18.312.480.800	36.832.468.000
Các bên khác	8.041.070.207	5.373.228.885

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 *Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu*

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND Tổng cộng
Tại ngày 01/01/2024				
Số đầu năm	203.999.600.000	290.000	67.014.820.027	271.014.710.027
Tăng vốn	-	-	-	-
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	242.577.412.543	242.577.412.543
Cổ tức công bố	-	-	(101.999.800.000)	(101.999.800.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.145.771.586)	(1.145.771.586)
Tại ngày 31/12/2024	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Tại ngày 01/01/2025				
Số đầu năm	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Tăng vốn	101.999.630.000	-	146.193.197.803	101.999.630.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	(146.879.528.400)	146.193.197.803
Cổ tức công bố	-	-	(3.025.000.000)	(146.879.528.400)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	(3.025.000.000)	(3.025.000.000)
Tại ngày 30/9/2025	305.999.230.000	290.000	202.735.330.387	508.734.850.387

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức

	30/9/2025	VND 30/9/2024
Vốn cổ phần		
Số đầu năm	203.999.600.000	203.999.600.000
Tăng trong kỳ	101.999.630.000	-
Số cuối kỳ	305.999.230.000	203.999.600.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố trong kỳ	146.879.528.400	30.599.940.000
Cổ tức trả bằng tiền	44.879.898.400	30.599.940.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	101.999.630.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền trong kỳ	60.988.536.000	30.578.292.000

23.3 Cổ phiếu phổ thông

	30/9/2025	31/12/2024
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu đăng ký phát hành	30.599.923	20.399.960
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	30.599.923	20.399.960
Cổ phiếu phổ thông	30.599.923	20.399.960
Cổ phiếu đang lưu hành	30.599.923	20.399.960
Cổ phiếu phổ thông	30.599.923	20.399.960

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. 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.

23.4 Lãi trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	30/9/2025	VND 30/9/2024
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	146.193.197.803	131.814.542.153
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(2.268.750.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	146.193.197.803	129.545.792.153
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	30.599.923	30.599.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	4.778	4.234
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	4.778	4.234

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.4 Lãi trên cổ phiếu (tiếp theo)

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận để lại của năm 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra trong kỳ và vào ngày của báo cáo tài chính giữa niên độ.

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	30/9/2025	VND 30/9/2024
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản tại DA Đầu tư XD Khu trung tâm TM, DV kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang	198.813.784.953	190.639.049.210
Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần tại DA Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC	97.175.582.527	50.526.011.013
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	68.817.156.359	99.028.494.417
Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và các dịch vụ tiện ích liên quan tại DA Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1-CONAC	35.266.984.749	36.684.971.374
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.278.893.992	19.309.663.009
TỔNG CỘNG	402.352.402.580	396.188.189.023
Trong đó:		
Doanh thu thuần đối với bên khác	390.550.407.694	389.036.746.963
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	11.801.994.886	7.151.442.060

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	30/9/2025	VND 30/9/2024
Lãi tiền gửi và trái phiếu	24.613.634.282	11.959.081.450
Cổ tức	1.921.680.000	1.708.160.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	64.623.702	85.538.269
TỔNG CỘNG	26.599.937.984	13.752.779.719

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Giá vốn hợp đồng xây dựng	64.969.086.528	95.456.532.753
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.323.451.060	72.900.509.821
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.463.097.824	22.628.369.202
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và dịch vụ tiện ích liên quan	25.973.754.657	21.711.985.057
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	24.500.409.159	3.839.929.057
TỔNG CỘNG	213.229.799.228	216.537.325.890

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Chiết khấu thanh toán	4.040.474.000	3.984.800.400
Lãi vay, chênh lệch tỷ giá	48.777.279	2.524.438.648
TỔNG CỘNG	4.089.251.279	6.509.239.048

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Chi phí hoa hồng	12.307.816.273	9.393.606.521
Chi phí nhân viên	709.942.274	590.873.107
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.850.907	201.680.539
Chi phí khác	499.967.771	1.287.195.510
TỔNG CỘNG	13.629.577.225	11.473.355.677

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Chi phí nhân công	9.891.768.751	7.151.566.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	657.281.934	1.171.422.888
Chi phí khấu hao	842.936.906	775.671.377
Chi phí khác	4.168.814.341	2.750.808.383
TỔNG CỘNG	15.560.801.932	11.849.468.989

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	58.487.628.187	107.032.848.664
Chi phí nguyên vật liệu	28.765.634.927	73.427.135.034
Chi phí nhân công	19.029.865.336	15.639.366.932
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14 và 15)	28.151.008.920	15.299.855.909
Chi phí khác	17.230.118.231	14.732.789.764
TỔNG CỘNG	151.664.255.601	226.131.996.303

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% của lợi nhuận 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN

		VND
	30/9/2025	30/9/2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.887.977.488	32.958.064.449
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	803.198.703	(270.548.174)
TỔNG CỘNG	36.691.176.191	32.687.516.275

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
	30/9/2025	30/9/2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	182.884.373.994	164.502.058.428
Thuế suất thuế TNDN 20% áp dụng cho Công ty	36.576.874.799	32.900.411.686
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	511.562.133	133.403.332
Thu nhập không chịu thuế	(384.336.000)	(341.632.000)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(12.924.740)	(4.666.743)
Chi phí thuế TNDN	36.691.176.192	32.687.516.275

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

30.2 Thuế TNDN hiện hành

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

30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ này và kỳ trước như sau:

			VND	
	<i>Bảng cân đối kế toán</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>30/9/2025</i>	<i>01/01/2025</i>	<i>30/9/2025</i>	<i>30/9/2024</i>
Chi phí phải trả	1.532.588.606	1.031.423.724		
Khác	88.126.878	1.392.490.463		
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.620.715.484	2.423.914.187		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			803.198.703	(270.548.174)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty có phát sinh giao dịch và số dư trọng yếu trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Công ty có cùng thành viên chủ chốt và là cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Lesco Resort	Công ty con của cổ đông lớn
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kiêm Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Ông Võ Tấn Dũng	Nguyên Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT
Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng Ban Kiểm soát ("BKS")
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên BKS
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

Bên liên quan	VND Nội dung nghiệp vụ		
		30/9/2025	30/9/2024
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua trái phiếu		50.000.000.000
	Mua dịch vụ xây dựng	30.626.439.045	45.995.638.225
	Mua vật tư xây dựng và dịch vụ	3.990.764.703	16.912.397.326
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.755.913.160	6.530.162.008
	Lãi trái phiếu	3.812.328.768	1.446.575.344
	Cung cấp dịch vụ	76.899.935	242.926.689
	Cổ tức công bố	259.794.000	51.255.000
	Cổ tức đã trả	238.410.000	51.255.000
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức công bố	22.888.800.000	15.606.000.000
	Cổ tức đã trả	31.212.000.000	15.606.000.000
	Cung cấp dịch vụ		23.603.703

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		30/9/2025	30/9/2024
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư xây dựng	15.529.060.846	30.172.465.142
	Lãi trái phiếu	3.661.643.837	3.739.725.737
	Cung cấp dịch vụ	280.949.003	354.749.660
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	7.679.982.787	
	Mua trái phiếu	100.000.000.000	
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức công bố	10.254.820.800	6.966.396.000
	Cổ tức đã trả	13.932.792.000	6.966.396.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ tức công bố	3.123.600.000	4.896.000.000
	Cổ tức đã trả	9.651.600.000	4.896.000.000
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức công bố	74.500.000	43.350.000
	Cổ tức đã trả	86.700.000	43.350.000
	Cung cấp dịch vụ	8.250.001	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cổ tức nhận được	1.921.680.000	1.708.160.0000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua vật tư xây dựng	935.412.778	

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.

Các giao dịch với các bên liên quan trong năm đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 18/NQ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán trong kỳ, số dư các khoản phải thu với các bên liên quan như sau:

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2025	01/01/2025
---------------	--------------------	-----------	------------

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5)

Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Trái phiếu	40.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Trái phiếu	150.000.000.000	50.000.000.000
IDICO-IDI	Chứng khoán kinh doanh	10.676.000.000	10.676.000.000
		200.676.000.000	110.676.000.000

Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ	9.094.804.079	16.050.872.079
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	3.372.268.648	2.419.707.937
		12.467.072.727	18.470.580.016

Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)

Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	16.545.028.742	19.275.428.493
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ		4.038.055.907
		16.545.028.742	23.313.484.400

Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)

Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Chi trả hộ và lãi trái phiếu	7.744.915.302	10.339.183.806
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Lãi trái phiếu	1.386.301.370	15.068.493
		9.131.216.672	10.354.252.299

Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua vật tư	-	81.716.309
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư	2.263.067.585	
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua vật tư	5.718.047.037	-
Công		7.981.114.622	81.716.309

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/9/2025	01/01/2025
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức	12.484.800.000	20.808.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức	5.610.556.800	9.288.528.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Việt Nam	Cổ tức	-	6.528.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cổ tức	171.524.000	150.140.000
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức	45.600.000	57.800.000
		18.312.480.800	36.832.468.000

Các giao dịch với bên liên quan khác

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong kỳ như sau:

		30/9/2025	VND 30/9/2024
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	412.000.000	388.000.000
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên HĐQT	120.000.000	148.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	118.000.000	93.000.000
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT	133.000.000	93.000.000
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	103.000.000	93.000.000
		886.000.000	815.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc			
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	550.851.309	558.472.871
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	539.124.036	560.861.257
Ông Phạm Ngọc Dũng	Phó Giám đốc	479.068.182	555.495.527
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc (Bổ nhiệm từ 01/4/2025)	331.345.455	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng	493.636.182	458.384.965
TỔNG CỘNG		2.394.025.164	2.133.214.620

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

	30/9/2025	VND 30/9/2024
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát	219.500.000	223.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. CÁC CAM KẾT

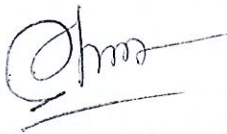
Cam kết cho thuê hoạt động

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

		VND
	30/9/2025	01/01/2025
Đến 1 năm	22.545.702.582	88.118.571.175
Trên 1 – 5 năm	9.244.624.754	8.293.059.271
Trên 5 năm	25.691.710.630	28.441.626.392
TỔNG CỘNG	57.482.037.966	124.853.256.838

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

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.



Nguyễn Thị Lưu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 10 năm 2025