

Số: 391/CT-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 7 năm 2026

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 2 năm 2026 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 2 năm 2026

☒ 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: 20/7/2026 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 2 năm 2026

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
Báo cáo tình hình tài chính	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 - 37

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 (bây giờ là Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh) 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 năm 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 Vũ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm 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 năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo 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 năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026.

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 06 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ 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 7 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		846.780.207.653	912.426.413.291
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		45.903.497.043	69.191.873.038
1. Tiền	111	5	15.793.243.619	13.729.653.860
2. Các khoản tương đương tiền	112	5	30.110.253.424	55.462.219.178
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		446.011.161.644	509.330.235.620
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6.1	10.676.000.000	10.676.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	6.2	435.335.161.644	498.654.235.620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		94.273.864.792	87.231.652.186
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	25.439.493.971	43.311.753.063
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	8	38.828.596.813	17.112.055.901
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	9	31.485.442.810	28.287.512.024
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	10.1	(1.479.668.802)	(1.479.668.802)
IV. Hàng tồn kho	140		256.086.686.712	244.223.888.685
1. Hàng tồn kho	141	11	256.086.686.712	244.223.888.685
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.504.997.462	2.448.763.762
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	15	1.052.380.076	133.863.982
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		2.430.078.860	1.292.361.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		1.022.538.526	1.022.538.525
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		367.658.645.635	371.316.771.954
I. Tài sản cố định	220		58.727.525.555	59.553.191.956
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	7.585.112.024	8.407.700.911
- Nguyên giá	222		45.006.801.393	45.006.801.393
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(37.421.689.369)	(36.599.100.482)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	51.142.413.531	51.145.491.045
- Nguyên giá	228		51.268.597.454	51.268.597.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(126.183.923)	(123.106.409)
II. Bất động sản đầu tư	240	14	205.163.890.692	208.750.510.280
- Nguyên giá	241		342.080.989.542	342.080.989.542
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(136.917.098.850)	(133.330.479.262)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		484.544.818	484.544.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		484.544.818	484.544.818
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		101.000.657.534	100.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	6.2	101.000.657.534	100.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		2.282.027.036	2.528.524.900
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	15	531.233.299	868.346.785
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	31.3	1.750.793.737	1.660.178.115
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.214.438.853.288	1.283.743.185.245

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/06/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		736.003.624.372	759.719.938.137
I. Nợ ngắn hạn	310		125.279.568.414	137.238.397.413
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	12.300.596.185	13.105.331.499
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	40.049.308.985	45.314.597.969
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	18	1.258.151.964	1.250.073.564
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	4.435.624.304	26.053.584.642
5. Phải trả người lao động	315		2.019.326.057	1.832.450.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	11.064.195.844	9.284.589.355
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	22	24.929.362.535	20.222.612.476
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	21	599.037.259	532.173.455
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	23	24.135.969.272	15.329.003.763
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.257.068.672	864.681.801
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3.230.927.337	3.449.298.889
II. Nợ dài hạn	330		610.724.055.958	622.481.540.724
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	22	610.309.055.958	622.116.540.724
2. Phải trả dài hạn khác	338	21	415.000.000	365.000.000
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24	478.435.228.916	524.023.247.108
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		305.999.230.000	305.999.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		305.999.230.000	305.999.230.000
2. Thặng dư vốn	412		290.000	290.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		172.435.708.916	218.023.727.108
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		150.103.896.508	81.022.070.984
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		22.331.812.408	137.001.656.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.214.438.853.288	1.283.743.185.245

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 2		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	25.1	32.219.366.057	186.980.944.808	58.552.531.705	368.215.275.396
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		32.219.366.057	186.980.944.808	58.552.531.705	368.215.275.396
4. Giá vốn hàng bán	11	26	20.758.281.829	81.944.944.592	41.007.163.467	179.301.068.991
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.461.084.228	105.036.000.216	17.545.368.238	188.914.206.405
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	13.925.621.008	10.352.662.821	23.294.977.934	17.751.105.235
8. Chi phí tài chính	23	27	551.075.123	1.070.706.930	974.879.194	4.089.251.279
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		551.075.123	5.690.430	974.879.194	48.777.279
9. Chi phí bán hàng	25	28	392.386.871	3.766.498.771	392.386.871	13.511.577.225
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26		5.775.733.794	4.521.757.194	11.960.221.056	9.545.031.169
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	29	18.667.509.448	106.029.700.142	27.512.859.051	179.519.451.967
12. Thu nhập khác	31		-	11.181.818	-	11.181.818
13. Chi phí khác	32		47.748.550	-	53.952.446	-
14. Lợi nhuận khác	40		(47.748.550)	11.181.818	(53.952.446)	11.181.818
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		18.619.760.898	106.040.881.960	27.458.906.605	179.530.633.785
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	3.393.926.136	21.189.520.708	5.217.709.819	35.150.006.678
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31.3	(56.464.903)	(76.160.687)	(90.615.622)	845.421.333
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		15.282.299.665	84.927.521.939	22.331.812.408	143.535.205.774
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	24.4	499	2.775	730	4.681
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	24.4	499	2.775	730	4.681

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	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. Lợi nhuận trước thuế	01		27.458.906.605	179.530.633.785
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12,13,14	4.412.285.989	4.798.200.967
- Các khoản dự phòng	03		392.386.871	357.402.649
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		(6.110.450)	(40.964.216)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(22.389.796.037)	(17.710.141.019)
- Chi phí đi vay	06		974.879.194	48.777.279
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		10.842.552.172	166.983.909.445
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(8.179.930.212)	4.062.588.606
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(11.862.798.027)	103.959.582.709
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(10.999.461.215)	(134.137.369.486)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(581.402.608)	10.240.858.100
- Chi phí đi vay đã trả	14		(974.879.194)	(48.777.279)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(26.923.621.597)	(40.202.682.321)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(818.371.552)	(1.222.175.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(49.497.912.233)	109.635.934.774
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(5.122.651.604)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(145.000.000.000)	(209.500.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		204.000.000.000	35.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		25.708.212.479	15.814.629.135
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		84.708.212.479	(163.808.022.469)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		25.481.949.640	26.498.904.031
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(16.674.984.131)	(26.498.904.031)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(67.311.752.200)	(60.988.536.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(58.504.786.691)	(60.988.536.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(23.294.486.445)	(115.160.623.695)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		69.191.873.038	199.506.918.457
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		6.110.450	40.964.216
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		45.903.497.043	84.387.258.978

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA 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 (bây giờ là Thành phố Hồ Chí Minh) 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 06 năm 2026 là 91 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 90 người).

2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 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.

2.2 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.

3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1 Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025.

3.2 Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ 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 tổng hợp này.

4. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1 Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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 tổng hợp.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm mục đích trình bày tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán thường được chấp nhận ở các nước và các thể chế khác ngoài nước Việt Nam. Các nguyên tắc và thông lệ kế toán sử dụng tại nước Việt Nam có thể khác với các nguyên tắc và thông lệ kế toán tại các nước và các thể chế khác.

4.2 Nguyên tắc kế toán các loại tỷ giá hối đoái áp dụng

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được quy đổi theo tỷ giá áp dụng tại thời điểm phát sinh nghiệp vụ, chênh lệch tỷ giá phát sinh từ các nghiệp vụ này được ghi nhận là thu nhập và chi phí tài chính trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp.

Đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp được xác định theo nguyên tắc:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

(i) Đối với các khoản mục được phân loại là tài sản: Áp dụng theo tỷ giá mua ngoại tệ của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

(ii) Đối với các khoản mục được phân loại là nợ phải trả: Áp dụng theo tỷ giá bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh từ việc đánh giá lại được kết chuyển vào tài khoản Chênh lệch tỷ giá - 413, số dư tài khoản này sẽ được kết chuyển vào Doanh thu hoặc chi phí tài chính tại thời điểm lập Báo cáo tài chính tổng hợp. Trong đó, lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ không được sử dụng để phân phối lợi nhuận hoặc chia cổ tức.

Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.3 Nguyên tắc kế toán tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền là tiền gửi tại các ngân hàng có thời hạn không quá 03 tháng kể từ ngày gửi, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4.4 Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm tiền gửi có kỳ hạn, trái phiếu, các khoản cho vay theo khế ước và các công cụ tài chính tương tự được nắm giữ với khả năng và ý định giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và trình bày là tài sản ngắn hạn hoặc dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ vào kỳ hạn còn lại tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Doanh thu hoạt động tài chính từ các khoản đầu tư, bao gồm lãi tiền gửi có kỳ hạn, lãi cho vay, lãi trái phiếu và thu nhập từ thanh lý, nhượng bán, được hạch toán đầy đủ và kịp thời. Trường hợp phát sinh chiết khấu hoặc phụ trội, khoản này được phân bổ dần vào doanh thu hoạt động tài chính theo phương pháp đường thẳng hoặc phương pháp lãi suất thực, nhất quán trong suốt kỳ hạn của khoản đầu tư. Trường hợp có dấu hiệu tổn thất, dự phòng được lập theo giá trị có thể thu hồi và hạch toán vào chi phí tài chính.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư khác

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà Công ty nắm quyền kiểm soát, các khoản đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết, các khoản đầu tư khác được trình bày trong bảng cân đối kế toán tổng hợp theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Các khoản đầu tư khác: Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất của các khoản đầu tư vào công ty con, góp vốn liên doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

4.5 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.

4.6 Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho

4.7 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.

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.

4.8 Tài sản cố định vô hình

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 là tài sản cố định vô hình khi Công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tiền thuê đất trả trước cho các hợp đồng thuê đất có hiệu lực trước năm 2003 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình theo quy định của Thông tư số 45/2013/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành vào ngày 25 tháng 4 năm 2013 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định ("Thông tư 45").

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4.9 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

Quyền sử dụng đất có thời hạn sử dụng vô thời hạn không cần trích khấu hao.

4.10 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. 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.

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 đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

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

4.11 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 khấu hao và 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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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.

4.12 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;

4.13 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền thuê đất trả trước;
- ▶ Chi phí bồi thường, hỗ trợ di dời;
- ▶ Chi phí xây dựng và phát triển dự án; và
- ▶ Chi phí đi vay, chi phí lập kế hoạch và thiết kế, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí cho các dịch vụ pháp lý chuyên nghiệp, thuê chuyển nhượng bất động sản, chi phí xây dựng và các chi phí khác có liên quan.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang chỉ được tính khấu hao khi các tài sản này hoàn thành và đưa vào sử dụng.

4.14. Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- ▶ Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập bao gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết và đầu tư khác).
- ▶ Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

4.15 Nhận vay

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

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 trong kỳ khi phát sinh ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay tổng hợp cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán chi phí đi vay.

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay"

4.16 Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4.17 Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm: Doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê cơ sở hạ tầng); không bao gồm: Tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

4.18 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông. Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) 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 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.

4.19 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư như chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn và lệ phí. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá gốc khoản đầu tư được xác định theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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 khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá 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 năm

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

4.20 Các khoản dự phòng

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.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

4.21 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 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.

Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Tiền lãi

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

4.22 Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn cung cấp dịch vụ và kinh doanh điện là tổng chi phí phát sinh của dịch vụ, bất động sản; giá thành sản xuất điện trong kỳ theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu. Các khoản chi phí vượt trên mức bình thường của hàng tồn kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán

4.23 Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm chi phí đi vay vốn, Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và đơn vị khác.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4.24 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 phải nộp cho hoặc được thu hồi từ cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi trực tiếp 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 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 chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng.

Thuế hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế 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.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 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 để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho niên độ 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 năm.

Thuế hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng 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 hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế hiện hành với thuế hiện hành phải nộp và các tài sản thuế hoãn lại và thuế hoãn lại phải nộp 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.

4.25 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, chủ yếu bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng.

4.26 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...) và chi phí bằng tiền khác.

4.27 Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm toàn bộ số thuế thu nhập tính trên thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp, kể cả các khoản thu nhập nhận được từ hoạt động sản xuất, kinh doanh hàng hóa dịch vụ tại nước ngoài mà Việt Nam chưa ký hiệp định về tránh đánh thuế

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

hai lần. Chi phí thuế thu nhập bao gồm chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp hoặc thu hồi được tính trên thu nhập chịu thuế theo thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ/năm hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận là thu nhập hay chi phí khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của kỳ phát sinh, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh từ một giao dịch hoặc sự kiện được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu trong cùng kỳ hay một kỳ khác.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính đầy đủ, sử dụng phương thức công nợ, tính trên các khoản chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả trên báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục này. Thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận khi nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả của một giao dịch mà giao dịch này không phải là giao dịch sáp nhập doanh nghiệp, không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận/lỗ tính thuế thu nhập tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo thuế suất dự tính được áp dụng trong niên độ mà tài sản được thu hồi hoặc khoản nợ phải trả được thanh toán dựa trên thuế suất đã ban hành hoặc xem như có hiệu lực tại ngày của bảng cân đối kế toán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi có khả năng sẽ có lợi nhuận tính thuế trong tương lai để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/06/2026	VND 01/01/2026 (trình bày lại)
Tiền mặt	1.012.787.405	1.016.933.335
Tiền gửi ngân hàng	14.780.456.214	12.712.720.525
Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng (*)	30.110.253.424	55.462.219.178
TỔNG CỘNG	45.903.497.043	69.191.873.038

(*) 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.

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

6.1 Chứng khoán kinh doanh

	30/06/2026		01/01/2026	
	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	26.209.580.000	10.676.000.000	24.981.840.000

(*) 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 6 năm 2026 theo giá đóng cửa.

6.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	30/06/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ (trình bày lại)
Ngắn hạn	426.000.000.000	435.335.161.644	486.000.000.000	498.654.235.620
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	376.000.000.000	383.066.668.493	406.000.000.000	416.334.509.592
Trái phiếu (ii)	50.000.000.000	52.268.493.151	80.000.000.000	82.319.726.028
Dài hạn	101.000.000.000	101.000.657.534	100.000.000.000	100.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	1.000.000.000	1.000.657.534		
Trái phiếu (iii)	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	527.000.000.000	536.335.819.178	586.000.000.000	598.654.235.620

(i) Số cuối năm 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. Công ty đã thế chấp một số hợp đồng tiền gửi làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (Thuyết minh số 23)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

- (ii) Trình bày khoản đầu tư vào 500 trái phiếu IDTCH2426002 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (trước đây là Công ty Cổ phần IDTT), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.
- (iii) Số cuối năm trình bày khoản đầu tư vào 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 là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm.

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

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Các bên khác	22.415.077.676	34.942.534.075
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	-	10.781.307.375
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	4.674.649.263	6.194.623.263
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh (sát nhập từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Long An và Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn qua tỉnh Long An)	6.346.892.000	7.926.028.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Thành phố Thủ Đức	5.092.382.246	4.967.292.591
- Các khách hàng khác	6.301.154.167	5.073.282.846
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	3.024.416.295	8.369.218.988
TỔNG CỘNG	25.439.493.971	43.311.753.063
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(908.177.305)	(908.177.305)
GIÁ TRỊ THUẦN	24.531.316.666	42.403.575.758

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	37.372.193.388	16.347.021.783
Các bên khác	1.456.403.425	765.034.118
TỔNG CỘNG	38.828.596.813	17.112.055.901
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(395.437.600)	(395.437.600)
GIÁ TRỊ THUẦN	38.433.159.213	16.716.618.301

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

9. PHẢI THU KHÁC

	30/06/2026	VND 01/01/2026 (trình bày lại)
Tạm ứng cho nhân viên	25.460.778.834	21.340.216.322
Chi hộ	5.250.861.787	6.460.291.934
Ký quỹ, ký cược	245.131.628	245.131.628
Khác	528.670.561	241.872.140
TỔNG CỘNG	31.485.442.810	28.287.512.024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(176.053.897)	(176.053.897)
GIÁ TRỊ THUẦN	31.309.388.913	28.111.458.127
Trong đó:		
Các bên khác	26.234.581.023	21.827.220.090
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	5.250.861.787	6.460.291.934

10. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	30/06/2026	VND 01/01/2026
Số đầu năm	1.479.668.802	1.479.668.802
Thêm: Dự phòng lập trong năm	-	-
Số cuối năm	1.479.668.802	1.479.668.802

10.2 Nợ quá hạn

	30/06/2026			01/01/2026		
	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 May 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 GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

11. HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026	VND 01/01/2026 (trình bày lại)
Bất động sản dở dang	242.581.633.718	229.869.892.666
Chi phí các công trình xây dựng dở dang (*)	13.490.404.898	14.344.781.621
Khác	14.648.096	9.214.398
TỔNG CỘNG	<u>256.086.686.712</u>	<u>244.223.888.685</u>

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

	30/06/2026	VND 01/01/2026
Công trình Mở rộng Đường Lã Xuân Oai	4.475.295.916	4.475.295.916
Công trình Đường ĐT 830E	-	1.875.017.769
Công trình đường nội bộ Khu nhà vườn Thủ Thừa	-	1.673.690.176
Các công trình khác	9.015.108.982	6.320.777.760
TỔNG CỘNG	<u>13.490.404.898</u>	<u>14.344.781.621</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. 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	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
01/01/2026	33.099.079.031	3.013.409.402	7.078.935.914	420.972.436	1.394.404.610	45.006.801.393
Mua mới	-	-	-	-	-	-
30/06/2026	33.099.079.031	3.013.409.402	7.078.935.914	420.972.436	1.394.404.610	45.006.801.393
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:						
01/01/2026	(27.528.457.839)	(2.843.659.043)	(4.581.374.367)	(280.642.127)	(1.364.967.106)	(36.599.100.482)
Khấu hao trong năm	(355.343.645)	(47.950.217)	(383.078.537)	(16.591.482)	(19.625.006)	(822.588.887)
30/06/2026	(27.883.801.484)	(2.891.609.260)	(4.964.452.904)	(297.233.609)	(1.384.592.112)	(37.421.689.369)
Giá trị còn lại:						
01/01/2026	5.570.621.192	169.750.359	2.497.561.547	140.330.309	29.437.504	8.407.700.911
30/06/2026	5.215.277.547	121.800.142	2.114.483.010	123.738.827	9.812.498	7.585.112.024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
Nguyên giá:	
01/01/2026	51.268.597.454
Giá trị hao mòn lũy kế:	
01/01/2026	(123.106.409)
Hao mòn trong năm	(3.077.514)
30/06/2026	(126.183.923)
Giá trị còn lại:	
01/01/2026	51.145.491.045
30/06/2026	51.142.413.531

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
01/01/2026	213.651.970.477	128.429.019.065	342.080.989.542
(Trình bày lại)			
Đầu tư xây dựng hoàn thành	-	-	-
Mua trong năm	-	-	-
30/06/2026	<u>213.651.970.477</u>	<u>128.429.019.065</u>	<u>342.080.989.542</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
01/01/2026	(72.384.648.266)	(60.945.830.996)	(133.330.479.262)
(Trình bày lại)			
Khấu hao trong năm	(1.917.883.452)	(1.668.736.136)	(3.586.619.588)
30/06/2026	<u>(74.302.531.718)</u>	<u>(62.614.567.132)</u>	<u>(136.917.098.850)</u>
Giá trị còn lại:			
01/01/2026	<u>141.267.322.211</u>	<u>67.483.188.069</u>	<u>208.750.510.280</u>
30/06/2026	<u>139.349.438.759</u>	<u>65.814.451.933</u>	<u>205.163.890.692</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 25.1 và 26.*

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

		VND
	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	1.052.380.076	133.863.982
Công cụ, dụng cụ	38.324.670	19.771.659
Khác	1.014.055.406	114.092.323
Dài hạn	531.233.299	868.346.785
Công cụ, dụng cụ	121.974.960	187.114.551
Chi phí sửa chữa	90.646.270	174.638.377
Khác	318.612.069	506.593.857
TỔNG CỘNG	1.583.613.375	1.002.210.767

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	30/06/2026	01/01/2026
Các bên khác	5.314.694.193	6.439.061.709
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	719.628.200	719.628.200
- Công ty TNHH Cấp nước Tóc Tiên	986.955.060	580.952.400
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Duy Minh	-	431.590.012
- Khác	3.608.110.933	4.706.891.097
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	6.985.901.992	6.666.269.790
TỔNG CỘNG	12.300.596.185	13.105.331.499

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	30/06/2026	01/01/2026
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	15.754.027.600	15.754.027.600
-Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh		
(sát nhập từ Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng Long An và Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn qua tỉnh Long An)	14.463.663.000	15.226.814.000
Khác (*)	9.831.618.385	14.333.756.369
TỔNG CỘNG	40.049.308.985	45.314.597.969

(*) 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, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình là 8.812.687.835 VND (số đầu năm: 8.812.687.835 VND).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

18. PHẢI TRẢ CỔ TỨC

	VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	1.258.151.964	1.250.073.564
TỔNG CỘNG	1.258.151.964	1.250.073.564
Trong đó:		
Các bên khác	1.258.151.964	1.250.073.564
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-

19. THUẾ

	VND			
	01/01/2026	Tăng trong năm	Giảm trong năm	30/06/2026
Phải nộp	26.053.584.642	11.279.934.334	(32.897.894.672)	4.435.624.304
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.681.052.873	5.217.709.819	(26.923.621.597)	3.975.141.095
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	357.463.201	2.985.410.590	(3.342.873.791)	-
Thuế thu nhập cá nhân	15.068.568	1.405.649.313	(960.234.672)	460.483.209
Thuế khác	-	1.671.164.612	(1.671.164.612)	-
Phải thu	2.314.899.780	3.560.354.698	(2.422.637.092)	3.452.617.386
Thuế GTGT được khấu trừ	1.292.361.255	3.560.354.697	(2.422.637.092)	2.430.078.860
Thuế khác	1.022.538.525	1	-	1.022.538.526

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Chi phí bảo trì	8.312.809.294	7.860.256.183
Chi phí xây dựng công trình	2.751.386.550	1.424.333.172
TỔNG CỘNG	11.064.195.844	9.284.589.355

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	599.037.259	532.173.455
Nhận ký quỹ	236.000.000	336.000.000
Khác	363.037.259	196.173.455
Dài hạn	415.000.000	365.000.000
Nhận ký quỹ	415.000.000	365.000.000
TỔNG CỘNG	1.014.037.259	897.173.455
Trong đó:		
Các bên khác	1.014.037.259	897.173.455
Các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

		VND
	30/06/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	24.929.362.535	20.222.612.476
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	24.929.362.535	20.222.612.476
Dài hạn	610.309.055.958	622.116.540.724
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	610.309.055.958	622.116.540.724
TỔNG CỘNG	<u>635.238.418.493</u>	<u>642.339.153.200</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

23. VAY NGẮN HẠN VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026	Tăng	Giảm	VND 30/06/2026
Vay ngân hàng	15.329.003.763	25.481.949.640	16.674.984.131	24.135.969.272

Công ty vay ngắn hạn từ các ngân hàng nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Ngân hàng	Số cuối năm	Kí hạn thanh toán	Lãi suất (% p.a.)	Hình thức đảm bảo
	VND			

Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bà Rịa – Vũng Tàu

24.135.969.272

Từ ngày 20 tháng 8 năm 2026
đến 28 tháng 12 năm 2026

Từ 7% Các hợp đồng tiền gửi trị giá VND 80.000.000.000
đến 8,4% (Thuyết minh số 6.2)

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
				VND
Năm trước:				
01/01/2025	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	161.481.594.524	161.481.594.524
Tăng vốn	101.999.630.000	-	(101.999.630.000)	-
Cổ tức công bố	-	-	(44.879.898.400)	(44.879.898.400)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.025.000.000)	(3.025.000.000)
31/12/2025	305.999.230.000	290.000	218.023.727.108	524.023.247.108
Năm nay:				
01/01/2026	305.999.230.000	290.000	218.023.727.108	524.023.247.108
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	22.331.812.408	22.331.812.408
Cổ tức công bố (*)	-	-	(67.319.830.600)	(67.319.830.600)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(600.000.000)	(600.000.000)
30/06/2026	305.999.230.000	290.000	172.435.708.916	478.435.228.916

(*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng cổ đông thương niên số 08/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/4/2026 thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2025 với tỷ lệ 30% và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/NQ-CT ngày 05/5/2026 phê duyệt chỉ trả cổ tức bằng tiền năm 2025 còn lại với tỷ lệ 12% mệnh giá cổ phiếu phổ thông.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

	30/06/2026	30/06/2025	VND
Vốn cổ phần			
Số đầu năm	305.999.230.000	203.999.600.000	
Tăng trong năm	-	-	
Số cuối năm	<u>305.999.230.000</u>	<u>203.999.600.000</u>	
Cổ tức			
Cổ tức công bố và đã trả trong năm	67.319.830.600	20.399.960.000	
Cổ tức trả bằng tiền	67.319.830.600	20.399.960.000	
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	-	-	
Cổ tức đã trả bằng tiền trong năm	67.311.752.200	60.988.536.000	

24.3 Cổ phiếu phổ thông

	30/06/2026	30/06/2025
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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	30/06/2026	30/06/2025	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.331.812.408	143.535.205.774	
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(300.000.000)	
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	22.331.812.408	143.235.205.774	
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	730	4.681	
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	730	4.681	

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2025 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 22/4/2026.

Ngoài ra, không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng khác nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán năm đến ngày hoàn thành báo cáo tài chính này.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

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

	30/06/2026	30/06/2025	VND
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	4.480.918.325	198.813.784.953	
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	25.643.320.557	47.501.446.493	
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	25.744.927.269	120.587.126.862	
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.683.365.554	1.312.917.088	
TỔNG CỘNG	58.552.531.705	368.215.275.396	
Trong đó:			
Doanh thu thuần đối với bên khác	48.681.537.060	364.210.209.857	
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	9.870.994.645	4.005.065.539	

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	30/06/2026	30/06/2025	VND
Lãi tiền gửi và trái phiếu	23.288.867.484	17.710.141.019	
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	6.110.450	40.964.216	
TỔNG CỘNG	23.294.977.934	17.751.105.235	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

26. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	30/06/2026	30/06/2025
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.686.318.236	93.323.451.060
Giá vốn hợp đồng xây dựng	23.005.103.771	45.041.462.980
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	12.379.087.134	37.492.962.810
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.936.654.326	3.443.192.141
TỔNG CỘNG	41.007.163.467	179.301.068.991

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	30/06/2026	30/06/2025
Chiết khấu thanh toán	-	4.040.474.000
Lãi vay	974.879.194	48.777.279
TỔNG CỘNG	974.879.194	4.089.251.279

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	30/06/2026	30/06/2025
Chi phí hoa hồng	-	12.307.816.273
Chi phí nhân viên	-	591.942.274
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	111.850.907
Chi phí khác	392.386.871	499.967.771
TỔNG CỘNG	392.386.871	13.511.577.225

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	30/06/2026	30/06/2025
Chi phí nhân công	7.722.778.392	6.147.600.400
Chi phí dịch vụ mua ngoài	827.360.103	731.389.114
Chi phí khấu hao	785.041.175	408.036.825
Chi phí khác	2.625.041.386	2.258.004.830
TỔNG CỘNG	11.960.221.056	9.545.031.169

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

	30/06/2026	30/06/2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.642.908.745	53.933.853.195
Chi phí nguyên vật liệu	6.771.540.245	11.846.685.132
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14 và 15)	4.412.285.989	25.957.409.016
Chi phí nhân công	10.726.483.883	10.209.393.554
Chi phí khác	6.806.552.532	100.410.336.488
TỔNG CỘNG	53.359.771.394	202.357.677.385

31. 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.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	30/06/2026	30/06/2025
Chi phí thuế TNDN hiện hành	5.217.709.819	35.150.006.678
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(90.615.622)	845.421.333
TỔNG CỘNG	5.127.094.197	35.995.428.011

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

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	
	30/06/2026	30/06/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	27.458.906.605	179.530.633.785
Thuế suất thuế TNDN 20% áp dụng cho Công ty	5.491.781.321	35.906.126.757
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	62.352.876	481.830.097
Thu nhập không chịu thuế	(427.040.000)	(384.336.000)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	(8.192.843)
Chi phí thuế TNDN	5.127.094.197	35.995.428.011

31.2 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.

31.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	30/06/2026	30/06/2025	30/06/2026	30/06/2025
Chi phí phải trả	1.662.666.859	1.490.365.976	(90.615.622)	458.942.252
Khác	88.126.878	88.126.878		(1.304.363.585)
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.750.793.737	1.578.492.854		
(Chi phí) thu nhập thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh			(90.615.622)	(845.421.333)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. 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 năm và tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 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 (đến ngày 25/6/2025)
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
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
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 Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2026	30/06/2025
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua trái phiếu	-	-
	Mua vật tư xây dựng	3.180.284.196	12.854.171.172
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	9.449.599.261	-
	Lãi trái phiếu	7.190.410.960	2.727.397.261
	Cung cấp dịch vụ	333.910.114	218.187.466
	Trả nợ trái phiếu	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2026	30/06/2025
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức đã trả	34.333.200.000	31.212.000.000
	Cổ tức công bố	34.333.200.000	10.404.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ xây dựng	18.666.307.764	26.316.356.653
	Lãi trái phiếu	1.609.315.216	2.703.287.672
	Nhận lại trái phiếu	30.000.000.000	10.000.000.000
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	-	3.755.913.160
	Mua vật tư xây dựng	619.279.782	2.829.015.556
	Cổ tức đã trả	757.691.000	238.410.000
	Cổ tức công bố	757.691.000	88.270.000
	Cung cấp dịch vụ khác	87.485.270	22.714.912
	Chi hộ	547.374.968	1.371.133.955
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức đã trả	15.429.031.200	13.932.792.000
	Cổ tức công bố	15.429.031.200	4.644.264.000
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ tức đã trả	-	9.651.600.000
	Cổ tức công bố	-	3.123.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua vật tư xây dựng	-	935.412.778
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức đã trả	125.400.000	86.700.000
	Cổ tức công bố	125.400.000	28.900.000
	Cung cấp dịch vụ	-	8.250.001
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cổ tức nhận được	2.135.200.000	-

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.¹

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 02A/NQ-CT ngày 19 tháng 01 năm 2026.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	30/06/2026	31/12/2025
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 6.2)			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Trái phiếu	150.000.000.000	150.000.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Trái phiếu	-	30.000.000.000
IDICO-IDI	Chứng khoán kinh doanh	10.676.000.000	10.676.000.000
		160.676.000.000	190.676.000.000
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ	1.227.949.647	5.916.434.340
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	1.796.466.648	2.452.784.648
		3.024.416.295	8.369.218.988
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	37.372.193.388	16.347.021.783
		37.372.193.388	16.347.021.783
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 9)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Chi trả hộ	5.250.861.787	6.460.291.934
		5.250.861.787	6.460.291.934
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ	4.069.810.398	3.978.287.958
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư	2.916.091.594	2.687.981.832
		6.985.901.992	6.666.269.790

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với bên liên quan khác

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

		30/06/2026	30/06/2025	VND
Thù lao của Hội đồng Quản trị				
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	448.000.000	345.000.000	
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT	353.272.727	87.000.000	
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	113.000.000	102.000.000	
Ông Võ Tấn Dũng (miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025)	Nguyên Thành viên HĐQT	-	91.000.000	
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	93.000.000	87.000.000	
Ông Nguyễn Vũ Hùng (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025)	Thành viên HĐQT	131.000.000	-	
		1.138.272.727	712.000.000	
Thu nhập của Ban Giám đốc				
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	421.672.509	382.060.509	
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	421.945.236	371.333.236	
Bà Lâm Thị Phương Trang (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Phó Giám đốc	484.522.727	173.345.455	
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng	372.409.091	346.424.182	
Ông Phạm Ngọc Dũng (miễn nhiệm ngày 1 tháng 9 năm 2025)	Phó Giám đốc		360.068.182	
		1.700.549.563	1.633.231.564	
TỔNG CỘNG				
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát trong năm như sau:				
				VND
		30/06/2026	30/06/2025	
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát		160.500.000	159.500.000	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

33. 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 năm, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	VND	
	30/6/2026	01/01/2026
Đến 1 năm	1.714.772.526	1.712.867.662
Trên 1 – 5 năm	8.573.862.632	8.564.338.308
Trên 5 năm	27.436.360.423	27.662.812.733
TỔNG CỘNG	37.724.995.581	37.940.018.703

34. ĐIỀU CHỈNH LẠI CÁC DỮ LIỆU THEO THÔNG TƯ 99/2025/TT-BCT

Nội dung	Số đầu năm (đã trình bày trước đây)	Phân loại lại	Số đầu năm (trình bày lại)
Các khoản tương đương tiền	55.000.000.000	462.219.178	55.462.219.178
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	486.000.000.000	12.654.235.620	498.654.235.620
Phải thu ngắn hạn khác	41.403.966.822	(13.116.454.798)	28.287.512.024
Hàng tồn kho	189.896.915.074	54.326.973.611	244.223.888.685
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	54.811.518.429	(54.326.973.611)	484.544.818
Phải trả cổ tức, lợi nhuận		1.250.073.564	1.250.073.564
Phải trả ngắn hạn khác	1.782.247.019	(1.250.073.564)	532.173.455

35. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 20 tháng 7 năm 2026



Nguyễn Thị Lựu
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng
Giám đốc