

Số/No: 799/TCT-BTC

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

Abt: Periodic information disclosure of financial statements

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

Independence - Freedom - Happiness

TP. HCM, ngày 27 tháng 8 năm 2026

HCM City, August 27th, 2026

Kính gửi/To: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/Hanoi Stock Exchange**

Thực hiện quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.2, 4 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation JSC discloses information on reviewed financial statements for 6 months of 2026 as below:

1. Tên tổ chức/Organization: Tổng công ty IDICO - CTCP/IDICO Corporation - JSC

- Mã chứng khoán/Stock Symbol: **IDC**

- Địa chỉ/Address: 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh/151A Nguyen Dinh Chieu Street, Xuan Hoa Ward, Ho Chi Minh City.

- Điện thoại liên hệ/Tel: (028)3843 8883 - 3935 1901 - Fax: (028)3931 2705

- E-mail: headoffice@idico.com.vn - Website: www.idico.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố/Information disclosure:

- Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét/*Reviewed financial statements for 6 months of 2026:*

☒ Báo cáo tài chính riêng/*Separate financial statements;*

☒ Báo cáo tài chính hợp nhất (Tổ chức niêm yết có công ty con)/*Consolidated financial statements (Public company is a parent company with subsidiaries);*

- Các trường hợp phải giải trình nguyên nhân/*Events that need to be explained:*

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp thuận toàn phần đối với Báo cáo tài chính/*Auditor's report on the audit of such financial statements and its explanation about any qualified opinions on financial statements:*

☐ Có/Yes

☒ Không/No



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn



Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation documents, if any:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

+ 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 /Profit after tax of the reporting period between before and after audit increases/decreases by at least 5%, or changed from a positive number to a negative number or vice:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation documents, if any:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo có thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước/Profit after tax in the income statement of the reporting period increases/decreases by at least 10% compared to that of the same reporting period in the previous year:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation documents, if any:

☒ Có/Yes

☐ Không/No

+ 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/Profit after tax of the reporting period is negative, year over year profit is changed from a positive number to a negative number or vice versa:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có/Explanation documents, if any:

☐ Có/Yes

☒ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 27/8/2026 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on August 27th, 2026 on the company website at: <http://www.idico.com.vn>, article “Investor Relations”.

3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên/Report about transactions with value equal to or above 35% of total assets: Không/No.



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

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

We declare that all information provided in this paper is true and we shall be legally responsible for any misrepresentation.

Nơi nhận/Recipients: 

- Như trên/As stated above;
- Website IDICO/IDICO website;
- Lưu: HC, KT/Kept at Administrative dept, Accounting dept.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
INFORMATION DISCLOSURE REPRESENTATIVE
 DEPUTY GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN VIỆT TUẤN



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



**Shape the future
with confidence**

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	11 - 54

11/01/2017

Tổng công ty IDICO - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, và theo các GCNĐKDN sửa đổi.

Tổng công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 776/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 2 tháng 6 năm 2017 và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN sửa đổi lần 2 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng công ty được đăng ký giao dịch tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã IDC theo Quyết định số 739/QĐ-SGDHN do HNX cấp ngày 6 tháng 11 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện.

Tổng công ty có trụ sở chính tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có hai (2) văn phòng đại diện gồm: một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một (1) văn phòng tại Tầng 40, Tòa nhà Pearl Tower, Số 1 Đường Châu Văn Liêm, Phường Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; cùng ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/thành phố của Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên độc lập

ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban kiểm toán trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Chủ tịch
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Chính Trung	Tổng giám đốc	bổ nhiệm ngày 7 tháng 8 năm 2026
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Phó Tổng giám đốc	
Ông Đặng Việt Dũng	Phó Tổng giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là Ông Đặng Chính Trung.

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Tổng công ty IDICO - CTCP

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

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

Ban Tổng giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Tổng 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 Tổng 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 riêng; và
- ▶ lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tổng công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng 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 riêng giữa niên độ của Tổng 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 Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tổng 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 Tổng giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 ("báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ") đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc:

Ngày 27 tháng 8 năm 2026



Nguyễn Việt Tuấn



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 13413866/69501184/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Tổng công ty IDICO - CTCP

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty"), được lập ngày 27 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 54, bao gồm báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ của Tổng công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 27 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		7.192.683.264.557	7.013.967.479.861
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	124.054.801.710	48.459.608.795
1. Tiền	111		79.151.108.560	4.588.099.206
2. Các khoản tương đương tiền	112		44.903.693.150	43.871.509.589
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.366.644.822.120	2.218.322.530.905
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	2.366.644.822.120	2.218.322.530.905
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		440.723.445.382	403.929.155.578
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	385.060.214.622	370.080.476.075
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	42.476.225.102	23.881.427.847
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	61.323.619.710	69.047.448.758
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6, 8, 9	(48.136.614.052)	(59.080.197.102)
IV. Hàng tồn kho	140		4.249.200.590.879	4.331.068.182.158
1. Hàng tồn kho	141	10	4.249.200.590.879	4.331.068.182.158
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		12.059.604.466	12.188.002.425
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		3.896.860.244	2.233.648.831
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	19	7.602.590.491	7.602.590.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	19	560.153.731	2.351.763.103

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		7.706.056.023.297	7.739.223.328.029
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		12.608.974.920	12.608.974.920
1. Phải thu dài hạn khác	215	8	12.608.974.920	12.608.974.920
II. Tài sản cố định	220		1.099.356.603.223	1.129.279.113.514
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	1.050.132.464.535	1.079.376.891.540
Nguyên giá	222		1.728.090.987.395	1.728.842.557.850
Giá trị khấu hao lũy kế	223		(677.958.522.860)	(649.465.666.310)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	49.224.138.688	49.902.221.974
Nguyên giá	228		61.542.914.880	61.542.914.880
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(12.318.776.192)	(11.640.692.906)
III. Bất động sản đầu tư	240	13	1.595.706.649.307	1.618.268.647.661
1. Nguyên giá	241		2.163.080.936.500	2.138.847.899.566
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(567.374.287.193)	(520.579.251.905)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		482.168.123.137	460.272.823.973
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	482.168.123.137	460.272.823.973
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260	16	4.373.262.086.360	4.376.678.966.334
1. Đầu tư vào công ty con	261		4.091.755.659.870	4.091.755.659.870
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		176.124.417.481	176.124.417.481
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		357.549.084.484	357.549.084.484
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(252.167.075.475)	(248.750.195.501)
VI. Tài sản dài hạn khác	270		142.953.586.350	142.114.801.627
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		11.651.056.486	13.425.317.623
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	31.3	123.456.840.897	120.850.321.856
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		7.845.688.967	7.839.162.148
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		14.898.739.287.854	14.753.190.807.890

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.207.205.993.774	9.381.880.439.651
I. Nợ ngắn hạn	310		4.421.970.356.569	4.199.927.628.609
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	17.1	93.149.496.043	89.454.577.975
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17.2	209.026.286.557	55.973.801.365
3. Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	313	18	569.850.995.982	626.132.907
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	19	157.517.972.767	293.399.160.349
5. Phải trả người lao động	315		18.927.028.295	21.223.323.373
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	20	890.255.609.876	916.222.855.972
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	21	254.729.894.041	141.382.638.809
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	22	401.843.335.604	449.756.737.969
9. Vay ngắn hạn	321	23	1.818.593.804.994	2.222.061.467.480
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		8.075.932.410	9.826.932.410
II. Nợ dài hạn	330		4.785.235.637.205	5.181.952.811.042
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	21	3.885.199.385.900	3.941.356.308.246
2. Phải trả dài hạn khác	338		2.034.000.000	1.962.000.000
3. Vay dài hạn	339	23.2	898.002.251.305	1.238.634.502.796
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	24.1	5.691.533.294.080	5.371.310.368.239
1. Vốn cổ phần	411		3.794.988.230.000	3.794.988.230.000
- Cổ phiếu phổ thông				
- Cổ phiếu ưu đãi	411a		3.794.988.230.000	3.794.988.230.000
2. Thặng dư vốn	412		41.722.046.647	41.722.046.647
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		511.865.381.008	511.865.381.008
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1.342.957.636.425	1.022.734.710.584
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		453.486.476.084	9.052.894.231
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		889.471.160.341	1.013.681.816.353
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		14.898.739.287.854	14.753.190.807.890

NGƯỜI LẬP

Trần Huỳnh Thanh Trúc

Trần Huỳnh Thanh Trúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Ngọc Sang

Trần Ngọc Sang

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Việt Tuấn

Nguyễn Việt Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25.1	1.156.591.571.071	726.131.438.199
2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	26	389.224.957.079	294.717.448.846
3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		767.366.613.992	431.413.989.353
4. Doanh thu hoạt động tài chính	22	25.2	377.879.944.828	234.419.841.497
5. Chi phí tài chính <i>Trong đó: chi phí đi vay</i>	23 24	27	84.278.891.279 80.617.149.013	56.259.819.577 56.758.440.327
6. Chi phí bán hàng	25	28	17.493.740.401	10.872.426.361
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	36.368.269.605	45.309.151.695
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		1.007.105.657.535	553.392.433.217
9. Thu nhập khác	31	30	32.273.417.881	28.753.484.783
10. Chi phí khác	32		199.774.375	347.230.850
11. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		32.073.643.506	28.406.253.933
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.039.179.301.041	581.798.687.150
13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	31.1	152.314.659.741	70.388.922.894
14. (Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	31.3	(2.606.519.041)	2.799.816.789
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		889.471.160.341	508.609.947.467

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Huỳnh Thanh Trúc

Trần Ngọc Sang

Nguyễn Việt Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.039.179.301.041	581.798.687.150
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	29	78.165.165.124	49.935.707.815
- Hoàn nhập dự phòng	03		(7.526.703.076)	(4.547.299.609)
- Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	(35.937)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(377.947.116.545)	(234.419.799.677)
- Chi phí đi vay	06	27	80.617.149.013	56.758.440.327
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		812.487.795.557	449.525.700.069
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(24.164.097.382)	323.795.466.798
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		81.861.064.460	(73.488.695.180)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		148.664.170.106	304.352.162.437
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		111.049.724	7.847.464.347
- Tiền lãi vay đã trả	14		(79.857.792.749)	(60.346.905.176)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	19	(295.602.623.657)	(352.243.101.304)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.751.000.000)	(8.248.195.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		641.748.566.059	591.193.896.691
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định	21		(51.766.741.355)	(385.705.863.243)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	22		74.000.000	5.820.480.000
3. Tiền chi cho vay và gửi ngân hàng	23		(2.170.715.304.767)	(1.007.551.967.122)
4. Tiền thu hồi cho vay và gửi ngân hàng	24		2.036.500.000.000	570.251.967.122
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	(86.000.000.000)
6. Lãi tiền gửi, lãi cho vay và cổ tức nhận được	27		363.877.958.380	146.161.560.252
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		177.969.912.258	(757.023.822.991)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	23	367.402.613.173	2.176.881.893.566
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	23	(1.111.502.527.150)	(1.923.927.372.974)
3. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36	24.3	(23.371.425)	(494.950.593.250)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(744.123.285.402)	(241.996.072.658)
Lưu chuyển tiền và các khoản tương đương tiền thuần trong kỳ	50		75.595.192.915	(407.825.998.958)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		48.459.608.795	553.678.577.154
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	35.937
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ	70	4	124.054.801.710	145.852.614.133

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC







Trần Huỳnh Thanh Trúc

Trần Ngọc Sang

Nguyễn Việt Tuấn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") trước đây là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD do Bộ Xây dựng cấp ngày 6 tháng 12 năm 2000 và được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 6 năm 2010, và theo các GCNĐKDN sửa đổi.

Tổng công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 776/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 2 tháng 6 năm 2017 và được Sở Tài Chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp GCNĐKDN sửa đổi lần 2 ngày 1 tháng 3 năm 2018.

Cổ phiếu của Tổng công ty được đăng ký giao dịch tại sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX") với mã IDC theo Quyết định số 739/QĐ-SGDHN do HNX cấp ngày 6 tháng 11 năm 2019.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Tổng công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện.

Tổng công ty có trụ sở chính tại Số 151A Đường Nguyễn Đình Chiểu, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Ngoài ra, Tổng công ty có hai (2) văn phòng đại diện gồm: một (1) văn phòng tại Tầng 32, Tòa nhà Pearl Plaza, Số 561A Đường Điện Biên Phủ, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam và một (1) văn phòng tại Tầng 40, Tòa nhà Pearl Tower, Số 1 Đường Châu Văn Liêm, Phường Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam; cùng ba (3) chi nhánh tại các tỉnh/ thành phố của Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Tổng công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 172 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 174).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17) như sau:

Tên công ty	Địa chỉ	Hoạt động chính	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết
(1) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Thành phố Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(4) Công ty Cổ phần IDICO Vĩnh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Thành phố Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	57,50%	57,50%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

<i>Tên công ty</i>	<i>Địa chỉ</i>	<i>Hoạt động chính</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>
(8) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Thành phố Cần Thơ	Xây lắp	99,18%	99,18%
(9) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Thành phố Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%
(10) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(11) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Tỉnh Bắc Ninh	Kinh doanh hạ tầng KCN	54,94%	54,94%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Thành phố Đồng Nai	Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng	91,52%	91,52%
(13) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Tỉnh Tây Ninh	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Hưng Yên	Xây lắp	98,40%	98,40%
(15) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh BĐS	99,98%	99,98%
(16) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	51,00%	51,00%
(17) Công ty cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port") (i)	Thành phố Hồ Chí Minh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	0,00%	51,00%

(i) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 66/NQ-TCT ngày 23 tháng 10 năm 2025, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port. Tại ngày lập báo cáo này, nghiệp vụ góp vốn này chưa hoàn thành.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Mục đích lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ

Tổng công ty có các công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và 16.1. Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ. Ngoài ra, Tổng công ty đã lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 đề ngày 27 tháng 8 năm 2026 phù hợp với các quy định hiện hành trên áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người sử dụng báo cáo tài chính riêng giữa niên độ nên đọc báo cáo này cùng với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ nói trên để có được các thông tin đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ của Công ty và các công ty con.

2.2 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính riêng giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ và lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 Kỳ báo cáo

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

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.5 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Các thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Tổng công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 36.

3.2 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 3 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.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản khu công nghiệp

Bất động sản khu công nghiệp được mua hoặc được xây dựng nhằm chuyển giao quyền sử dụng đất/quyền thuê đất và quyền khai thác hạ tầng kỹ thuật trên đất cho khách hàng trong quá trình hoạt động bình thường của Nhóm Công ty, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng hóa bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường tại ngày kết thúc kỳ kế toán và được chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho khác được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho khác 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác (tiếp theo)

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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau:

- Hàng hóa - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền
- Công cụ dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu ngắn hạn 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 Tổng công ty dự kiến không có khả năng thu hồi vào 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng</u> <u>(% giá trị khoản phải thu)</u>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị khấu hao lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng công ty.

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

Tài sản cố định hữu hình đã được đánh giá lại theo phương pháp tài sản để xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2014. Theo đó, nguyên giá tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo nguyên giá đánh giá lại theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp.

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 riêng giữa niên độ.

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 trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Tổng công ty.

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 riêng giữa niên độ khi phát sinh.

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Tổng 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").

3.7 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 Tổng 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

Trong trường hợp Tổng 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 báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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 riêng giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Khoản tiền thuê nhận trước từ khách hàng được ghi nhận vào doanh thu chờ phân bổ và phân bổ vào doanh thu theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn thuê.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.8 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	45 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 45 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	1 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
TSCĐ khác	2 - 5 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.	

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư ("BĐSDT") 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, Tổng 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 Tổng 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 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:

Chi phí phát triển Khu công nghiệp	35 - 48 năm
Nhà xưởng cho thuê	25 - 45 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ 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 riêng giữa niên độ 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Xây dựng dở dang

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang ghi nhận vào chi phí trong kỳ trong trường hợp chi phí xây dựng cơ bản dở dang không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định và bất động sản đầu tư.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo giá gốc.

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

Đầu tư vào 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 giá gốc.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày Tổng công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ của Tổng công ty. Các khoản phân phối khác từ trước thời điểm nắm giữ quyền kiểm soát 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 nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn 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 một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ:

- ▶ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Chi phí bảo hiểm;
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn; và
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

3.13 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được phân bổ dần hoặc 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.

Các chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến khoản vay (ngoài lãi vay phải trả), như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn, chi phí thu xếp khoản vay,... được phân bổ dần theo thời hạn của khoản vay theo phương pháp đường thẳng.

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Tổng Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ bao gồm khoản doanh thu nhận trước liên quan đến nhiều kỳ kế toán cho dịch vụ cho thuê bất động sản và dịch vụ khác chưa được cung cấp.

Khoản doanh thu nhận trước liên quan đến dịch vụ cho thuê bất động sản và dịch vụ khác chưa được cung cấp được ghi nhận tương ứng với phần nghĩa vụ mà Tổng Công ty sẽ phải thực hiện trong tương lai. Khi các điều kiện ghi nhận doanh thu được thỏa mãn, doanh thu chờ phân bổ sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng giữa niên độ trong kỳ tương ứng với phần thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu đó.

3.16 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 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 Tổng công ty là VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Tổng công ty VND được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày giao dịch là tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch hoặc tỷ giá xấp xỉ với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch (sau đây gọi tắt là tỷ giá xấp xỉ).

Tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo chênh lệch không vượt quá $\pm 1\%$ so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Tổng công ty.

Trường hợp ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch không công bố tỷ giá của loại ngoại tệ mà Công ty phát sinh thì Công ty sử dụng một loại tiền tệ trung gian để quy đổi sang đơn vị tiền tệ trong kế toán của đơn vị nhưng phải áp dụng nhất quán.

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

3.18 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.19 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 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 Tổng công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Tổng công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Tổng công ty theo phê duyệt của Hội đồng quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ.

Cổ tức

Các khoản phải trả cổ tức được ghi nhận khi Tổng Công ty và các công ty con không có quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Tổng 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 cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu bán hàng hóa và bất động sản

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- ▶ Tổng Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- ▶ Tổng Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- ▶ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- ▶ Tổng Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán;
- ▶ Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán.

Doanh thu bán điện

Doanh thu được ghi nhận dựa trên số lượng điện thực tế đã truyền tải đến khách hàng theo giá bán điện đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Tiền lãi

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

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Tổng công ty được xác lập.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Tổng công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Tổng 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 Tổng công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả 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 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 riêng.

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;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Tổng công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoãn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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;
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoãn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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 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.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

Tổng công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Tổng 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
- ▶ Tổng 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.

3.22 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Tổng 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 Tổng 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.

3.23 Ước tính kế toán trọng yếu

Việc lập báo cáo tài chính riêng tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về tài sản, nợ phải trả và việc trình bày các khoản nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng Công ty và được Ban Giám đốc đánh giá là hợp lý. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	204.687.225	92.071.712
Tiền gửi không kỳ hạn	78.946.421.335	4.496.027.494
Các khoản tương đương tiền (*)	44.903.693.150	43.871.509.589
TỔNG CỘNG	124.054.801.710	48.459.608.795

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	2.200.026.948.603	2.014.811.643.836
<i>Kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 6 tháng</i>	1.555.626.948.603	2.014.811.643.836
<i>Kỳ hạn từ trên 6 tháng đến 12 tháng</i>	644.400.000.000	-
Cho vay bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	114.000.000.000	114.000.000.000
Lãi dự thu các khoản đầu tư	52.617.873.517	38.510.887.069
Đầu tư tích lũy linh hoạt	-	51.000.000.000
TỔNG CỘNG	2.366.644.822.120	2.218.322.530.905

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

Một phần hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại ngân hàng thương mại (*Thuyết minh 23.1*).

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ các bên khác	380.493.686.536	366.912.963.898
<i>Công ty Mua bán điện</i>	90.617.040.411	156.116.640.025
<i>Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh</i>	26.264.942.898	25.793.934.199
<i>Các khách hàng khác</i>	263.611.703.227	185.002.389.674
Phải thu từ các bên liên quan (<i>Thuyết minh số 32</i>)	4.566.528.086	3.167.512.177
TỔNG CỘNG	385.060.214.622	370.080.476.075
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(47.353.124.587)	(58.296.707.637)
GIÁ TRỊ THUẦN	337.707.090.035	311.783.768.438

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	58.296.707.637	53.920.974.300
Dự phòng trích lập trong kỳ	576.000.000	5.888.489.182
Hoàn nhập trong kỳ	(11.519.583.050)	(4.172.327.173)
Số cuối kỳ	47.353.124.587	55.637.136.309

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho các bên khác	30.991.187.375	17.023.450.824
<i>Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh</i>	7.350.343.131	4.637.702.801
<i>Công ty Cổ phần Steel Builder</i>	4.457.606.000	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng</i>		
<i>Thương mại Khang Nam</i>	-	3.086.789.394
<i>Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Nghĩa Bình</i>	-	2.522.400.845
<i>Các bên khác</i>	19.183.238.244	6.776.557.784
Trả trước cho các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	11.485.037.727	6.857.977.023
TỔNG CỘNG	42.476.225.102	23.881.427.847

8. PHẢI THU KHÁC

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	61.323.619.710	69.047.448.758
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phòng mặt bằng tại dự án Hữu Thạnh	58.704.277.754	64.168.856.580
Phải thu về cổ tức và lợi nhuận được chia	1.395.000.000	1.500.000.000
Khác	1.224.341.956	3.378.592.178
Trong đó:		
<i>Phải thu từ các bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 32)</i>	783.489.465	2.283.489.465
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	60.540.130.245	66.763.959.293
Dài hạn	12.608.974.920	12.608.974.920
Ký cược, ký quỹ	12.608.974.920	12.608.974.920
TỔNG CỘNG	73.932.594.630	81.656.423.678
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(783.489.465)	(783.489.465)
GIÁ TRỊ THUẦN	73.149.105.165	80.872.934.213

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khác:

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	783.489.465	6.295.213.444
Hoàn nhập trong kỳ	-	(5.511.723.979)
Số cuối kỳ	783.489.465	783.489.465

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. NỢ XẤU

	VND			
	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu				
khách hàng	104.265.213.841	(47.353.124.587)	85.526.968.700	(58.296.707.637)
Công ty TNHH				
Trần Tiến Thịnh	26.264.942.898	(15.561.224.217)	25.793.934.199	(25.793.934.199)
Công ty TNHH				
Top Tile	24.156.254.381	(5.842.062.024)	16.294.913.406	(5.842.062.024)
Công ty Cổ phần				
Logistics Phú Mỹ II	18.490.411.614	(11.072.985.784)	15.934.570.013	(11.072.985.784)
Công ty TNHH				
Gạch men Nhà ý	16.452.388.031	(4.951.802.998)	11.826.943.031	(4.951.802.998)
Khác	18.901.216.917	(9.925.049.564)	15.676.608.051	(10.635.922.632)
Phải thu khác	783.489.465	(783.489.465)	783.489.465	(783.489.465)
IDICO - MCI	783.489.465	(783.489.465)	783.489.465	(783.489.465)
TỔNG CỘNG	105.048.703.306	(48.136.614.052)	86.310.458.165	(59.080.197.102)

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hạ tầng		
khu công nghiệp	4.238.775.992.898	4.320.992.154.932
<i>Khu công nghiệp ("KCN") Hữu Thạnh</i>	<i>3.003.546.408.287</i>	<i>2.964.249.375.681</i>
<i>KCN Phú Mỹ II Mở rộng</i>	<i>541.946.462.992</i>	<i>542.351.483.414</i>
<i>KCN Cầu Nghìn</i>	<i>502.553.220.168</i>	<i>573.821.542.185</i>
<i>KCN Phú Mỹ II</i>	<i>143.904.287.500</i>	<i>196.513.735.006</i>
<i>KCN khác</i>	<i>46.825.613.951</i>	<i>44.056.018.646</i>
Hàng hóa bất động sản	9.658.377.960	9.658.377.960
Nguyên liệu, vật liệu	755.104.377	408.757.222
Hàng hóa khác	11.115.644	8.892.044
TỔNG CỘNG	4.249.200.590.879	4.331.068.182.158

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn; KCN Hữu Thạnh và KCN Phú Mỹ II mở rộng được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 23.1).

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

						VND
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị văn phòng</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	1.247.645.200.993	444.098.633.082	34.663.663.794	2.085.894.189	349.165.792	1.728.842.557.850
Mua mới	-	-	1.291.564.545	-	156.055.000	1.447.619.545
Thanh lý	-	-	(2.199.190.000)	-	-	(2.199.190.000)
Số cuối kỳ	<u>1.247.645.200.993</u>	<u>444.098.633.082</u>	<u>33.756.038.339</u>	<u>2.085.894.189</u>	<u>505.220.792</u>	<u>1.728.090.987.395</u>
<i>Trong đó:</i>						
<i>Đã khấu hao hết</i>	<i>2.735.601.044</i>	<i>117.819.850.784</i>	<i>15.712.542.023</i>	<i>1.089.128.343</i>	<i>-</i>	<i>137.357.122.194</i>
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	336.427.352.489	288.883.171.394	22.340.510.115	1.681.788.749	132.843.563	649.465.666.310
Khấu hao trong kỳ	20.546.512.986	8.780.780.304	1.241.746.114	84.398.936	38.608.210	30.692.046.550
Thanh lý trong kỳ	-	-	(2.199.190.000)	-	-	(2.199.190.000)
Số cuối kỳ	<u>356.973.865.475</u>	<u>297.663.951.698</u>	<u>21.383.066.229</u>	<u>1.766.187.685</u>	<u>171.451.773</u>	<u>677.958.522.860</u>
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	<u>911.217.848.504</u>	<u>155.215.461.688</u>	<u>12.323.153.679</u>	<u>404.105.440</u>	<u>216.322.229</u>	<u>1.079.376.891.540</u>
Số cuối kỳ	<u>890.671.335.518</u>	<u>146.434.681.384</u>	<u>12.372.972.110</u>	<u>319.706.504</u>	<u>333.769.019</u>	<u>1.050.132.464.535</u>

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 1.026.315.459.095 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.054.527.661.270 VND) (Thuyết minh số 23.2).

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>61.542.914.880</u>
-------------------------	-----------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	11.640.692.906
-----------	----------------

Hao mòn trong kỳ	<u>678.083.286</u>
------------------	--------------------

Số cuối kỳ	<u>12.318.776.192</u>
------------	-----------------------

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>49.902.221.974</u>
-----------	-----------------------

Số cuối kỳ	<u>49.224.138.688</u>
------------	-----------------------

Một phần giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 48.708.719.488 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 49.386.802.774 VND) (Thuyết minh số 23.2).

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Chi phí phát triển khu công nghiệp</i>	<i>Nhà xưởng cho thuê</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:			
Số đầu kỳ	2.031.975.185.791	106.872.713.775	2.138.847.899.566
Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang hoàn thành	24.233.036.934	-	24.233.036.934
Số cuối kỳ	<u>2.056.208.222.725</u>	<u>106.872.713.775</u>	<u>2.163.080.936.500</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:			
Số đầu kỳ	515.665.128.018	4.914.123.887	520.579.251.905
Hao mòn trong kỳ	44.952.238.826	1.842.796.462	46.795.035.288
Số cuối kỳ	<u>560.617.366.844</u>	<u>6.756.920.349</u>	<u>567.374.287.193</u>
Giá trị còn lại:			
Số đầu kỳ	<u>1.516.310.057.773</u>	<u>101.958.589.888</u>	<u>1.618.268.647.661</u>
Số cuối kỳ	<u>1.495.590.855.881</u>	<u>100.115.793.426</u>	<u>1.595.706.649.307</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 27*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 6 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

14. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 26.146.527.514 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025: 24.675.644.651 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Công ty.

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cảng Mỹ Xuân	421.652.962.103	421.583.184.662
Nhà xưởng - KCN Hữu Thạnh	43.084.858.629	31.028.330.383
Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5	11.535.163.406	3.237.288.323
Khác	5.895.138.999	4.424.020.605
TỔNG CỘNG	<u>482.168.123.137</u>	<u>460.272.823.973</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào công ty con (Thuyết minh số 16.1)	4.091.755.659.870	(97.474.674.535)	3.994.280.985.335	4.091.755.659.870	(94.039.106.705)	3.997.716.553.165
Đầu tư vào công ty liên kết (Thuyết minh số 16.2)	176.124.417.481	(150.712.000.000)	25.412.417.481	176.124.417.481	(150.712.000.000)	25.412.417.481
Đầu tư khác	357.549.084.484	(3.980.400.940)	353.568.683.544	357.549.084.484	(3.999.088.796)	353.549.995.688
Trong đó:						
Hợp đồng hợp tác kinh doanh (Thuyết minh số 16.4)	290.140.000.000	-	290.140.000.000	290.140.000.000	-	290.140.000.000
Đầu tư vào đơn vị khác (Thuyết minh số 16.3)	67.409.084.484	(3.980.400.940)	63.428.683.544	67.409.084.484	(3.999.088.796)	63.409.995.688
TỔNG CỘNG	4.625.429.161.835	(252.167.075.475)	4.373.262.086.360	4.625.429.161.835	(248.750.195.501)	4.376.678.966.334

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.1 Đầu tư vào các công ty con

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
IDICO-URBIZ	100,00	1.200.000.000.000	-	100,00	1.200.000.000.000	-
IDICO-ITC	65,00	585.000.000.000	-	65,00	585.000.000.000	-
IDICO-INC	75,00	562.500.000.000	-	75,00	562.500.000.000	-
IDICO-IVC	99,99	549.945.000.000	-	99,99	549.945.000.000	-
IDICO-SHP	51,78	275.136.264.631	-	51,78	275.136.264.631	-
IDICO-IDI	57,50	181.437.568.176	-	57,50	181.437.568.176	-
UDICO	64,51	138.177.060.000	-	64,51	138.177.060.000	-
IDICO-INCO 10	99,18	103.648.011.208	(10.961.445.333)	99,18	103.648.011.208	(7.019.541.683)
IDICO-ISC	100,00	100.000.000.000	-	100,00	100.000.000.000	-
IDERG Y	99,99	99.990.000.000	-	99,99	99.990.000.000	-
IDICO-QUE VO	54,94	58.589.200.000	-	54,94	58.589.200.000	-
IDICO-MCI	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)	91,52	58.316.766.908	(58.316.766.908)
IDICO-LINCO	51,00	55.409.106.453	-	51,00	55.409.106.453	-
IDICO-TCC	98,40	51.577.210.000	(28.196.462.294)	98,40	51.577.210.000	(28.702.798.114)
IDICO-IHC	99,98	39.990.000.000	-	99,98	39.990.000.000	-
IDICO-CONAC	51,00	32.039.472.494	-	51,00	32.039.472.494	-
TỔNG CỘNG		<u>4.091.755.659.870</u>	<u>(97.474.674.535)</u>		<u>4.091.755.659.870</u>	<u>(94.039.106.705)</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.2 Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)	49,00	150.712.000.000	(150.712.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	20,13	18.218.017.481	-	20,13	18.218.017.481	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	44,00	7.194.400.000	-	44,00	7.194.400.000	-
TỔNG CỘNG		176.124.417.481	(150.712.000.000)		176.124.417.481	(150.712.000.000)

16.3 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Giá gốc	Dự phòng
	(%)	VND	VND	(%)	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Khu công nghiệp Dầu khí Long Sơn	4,01	28.256.416.000	-	4,01	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(3.980.400.940)	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	2,88	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	-	4,76	2.951.688.000	-
TỔNG CỘNG		67.409.084.484	(3.980.400.940)		67.409.084.484	(3.999.088.796)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN (tiếp theo)

16.4 Hợp đồng hợp tác kinh doanh

Số cuối kỳ thể hiện phần vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 10/HĐHTKD giữa Tổng Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO về hợp tác đầu tư kinh doanh, vận hành, khai thác công trình nhà ở công nhân. Tổng Công ty được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả các bên khác	54.592.192.436	57.774.153.201
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng Thái Linh	9.002.827.630	5.913.249.327
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Dịch vụ Nghĩa Bình	7.563.281.425	9.595.310.614
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech Việt Nam	6.488.911.723	8.169.036.620
Các khách hàng khác	31.537.171.658	34.096.556.640
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	38.557.303.607	31.680.424.774
TỔNG CỘNG	93.149.496.043	89.454.577.975

17.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty TNHH Dệt may Gia dụng Quốc tế Athena	98.302.293.144	-
Công ty Cổ phần SOP Phú Mỹ 2	53.790.720.000	-
Công Ty TNHH Bảo Phụng Phú Mỹ	32.798.581.100	-
Các khách hàng khác	24.134.692.313	55.973.801.365
TỔNG CỘNG	209.026.286.557	55.973.801.365

18. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

		VND	
Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2025	Ngày 14 tháng 8 năm 2026	569.336.802.525	-
2024 trở về trước		514.193.457	626.132.907
TỔNG CỘNG		569.850.995.982	626.132.907

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	7.602.590.491	-	-	7.602.590.491
Thuế thu nhập cá nhân	2.351.763.103	-	(2.339.073.053)	12.690.050
Tiền thuế đất nộp thừa	-	547.463.681	-	547.463.681
TỔNG CỘNG	9.954.353.594	547.463.681	(2.339.073.053)	8.162.744.222
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	277.320.342.271	152.314.659.741	(295.602.623.657)	134.032.378.355
Thuế giá trị gia tăng	4.178.051.945	99.555.311.715	(82.842.118.755)	20.891.244.905
Thuế tài nguyên	5.134.591.319	8.895.660.264	(13.399.609.705)	630.641.878
Thuế thu nhập cá nhân	1.015.966.572	9.288.122.045	(9.397.250.177)	906.838.440
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.473.488	2.958.509.066	(2.978.982.554)	-
Khác	5.729.734.754	5.008.875.893	(9.681.741.458)	1.056.869.189
TỔNG CỘNG	293.399.160.349	278.021.138.724	(413.902.326.306)	157.517.972.767

20. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	855.303.393.466	883.766.851.160
Chi phí lãi vay phải trả	16.923.295.468	16.659.179.987
Chi phí dự án	13.552.914.337	13.552.914.337
Khác	4.476.006.605	2.243.910.488
TỔNG CỘNG	890.255.609.876	916.222.855.972

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

21. DOANH THU CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn	254.729.894.041	141.382.638.809
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các KCN:		
- KCN Phú Mỹ II	115.837.240.031	80.388.617.985
- KCN Phú Mỹ II mở rộng	73.273.885.183	51.854.615.600
- KCN Mỹ Xuân A	28.614.683.441	135.452.262
- KCN Hữu Thạnh	18.823.266.656	8.613.455.750
- KCN Nhơn Trạch 5	16.233.131.344	-
- KCN Cầu Ngân	1.947.687.386	390.497.212
Dài hạn	3.885.199.385.900	3.941.356.308.246
Doanh thu nhận trước tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng tại các KCN:		
- KCN Phú Mỹ II	2.253.017.022.806	2.292.880.967.615
- KCN Phú Mỹ II mở rộng	1.326.199.247.326	1.338.628.318.313
- KCN Hữu Thạnh	305.983.115.768	309.847.022.318
TỔNG CỘNG	<u>4.139.929.279.941</u>	<u>4.082.738.947.055</u>

22. PHẢI TRẢ KHÁC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn (i)	350.000.000.000	350.000.000.000
Nhận đặt cọc ngắn hạn (ii)	51.028.214.822	97.680.062.809
Khác	815.120.782	2.076.675.160
TỔNG CỘNG	<u>401.843.335.604</u>	<u>449.756.737.969</u>

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 15 tháng 12 năm 2025 từ Công ty TNHH Xuất nhập khẩu VTA và Ông Vi Tuấn Anh để thực hiện nghĩa vụ góp vốn vào Công ty Cổ phần VTA Global Port.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản nhận đặt cọc từ các khách hàng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng thuê lại đất tại các Khu công nghiệp.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY

	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Tăng trong kỳ</i>	<i>Giảm trong kỳ</i>	<i>Phân loại lại</i>	<i>VND Số cuối kỳ</i>
Ngắn hạn	2.222.061.467.480	367.402.613.173	(1.111.502.527.150)	340.632.251.491	1.818.593.804.994
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 23.1)	2.017.203.729.360	367.402.613.173	(860.973.658.090)	-	1.523.632.684.443
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 23.2)	204.857.738.120	-	(250.528.869.060)	340.632.251.491	294.961.120.551
Dài hạn	1.238.634.502.796	-	-	(340.632.251.491)	898.002.251.305
Vay ngân hàng					
(Thuyết minh số 23.2)	<u>1.238.634.502.796</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(340.632.251.491)</u>	<u>898.002.251.305</u>
TỔNG CỘNG	<u>3.460.695.970.276</u>	<u>367.402.613.173</u>	<u>(1.111.502.527.150)</u>	<u>-</u>	<u>2.716.596.056.299</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ</i> <i>VND</i>	<i>Thời hạn trả gốc</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Mục đích phát hành</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i> <i>(Thuyết minh số 5,10)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	680.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê.
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	400.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Bổ sung vốn lưu động	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 15.606.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 13.953.600 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO
Ngân hàng Đại chúng TNHH Kasikornbank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh	250.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	6,95	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Định	117.402.613.173	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 đến ngày 25 tháng 12 năm 2026	5,7 - 7,5	Bổ sung vốn lưu động	Hợp đồng tiền gửi 223,1 tỷ VND của IDICO tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Hội sở
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn	76.230.071.270	Từ ngày 20 tháng 7 đến ngày 28 tháng 8 năm 2026	5,5 - 5,75	Bổ sung vốn lưu động	Tín chấp
TỔNG CỘNG	<u>1.523.632.684.443</u>				

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

23. VAY (tiếp theo)

23.2 Vay dài hạn từ ngân hàng

Tổng công ty thực hiện khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Mục đích vay	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh số 11, 12, 14)
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	345.103.382.431	Ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	8,4	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Hữu Thạnh	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Hữu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	22.708.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033	8,4		
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Bắc Giang					
Khoản vay 1	360.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	7,9	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3
Khoản vay 2	240.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2026 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	7,9		
Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	224.904.829.531	Từ ngày 26 tháng 9 năm 2026 đến ngày 8 tháng 9 năm 2029	5,5 - 7,9	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
TỔNG CỘNG	1.192.963.371.856				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	294.961.120.551				
Vay dài hạn	898.002.251.305				



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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 Tình hình tăng (giảm) vốn chủ sở hữu

					VND
	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
Kỳ trước					
Số đầu kỳ	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	999.041.727.731	4.852.628.445.386
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	508.609.947.467	508.609.947.467
Chia cổ tức	-	-	-	(494.999.893.500)	(494.999.893.500)
Số cuối kỳ	3.299.999.290.000	41.722.046.647	511.865.381.008	1.012.651.781.698	4.866.238.499.353
Kỳ này					
Số đầu kỳ	3.794.988.230.000	41.722.046.647	511.865.381.008	1.022.734.710.584	5.371.310.368.239
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	889.471.160.341	889.471.160.341
Chia cổ tức (*)	-	-	-	(569.248.234.500)	(569.248.234.500)
Số cuối kỳ	3.794.988.230.000	41.722.046.647	511.865.381.008	1.342.957.636.425	5.691.533.294.080

(*) Theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") Thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ2026 ngày 25 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua kế hoạch tạm ứng lợi nhuận năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 15% mệnh giá cổ phiếu. Theo đó, vào ngày 20 tháng 11 năm 2025, Hội đồng Quản trị ("HĐQT") đã thông qua Nghị quyết số 70/NQ-TCT về việc tạm ứng cổ tức năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 15% mệnh giá cổ phiếu, tương đương 569.248.234.500 VND.

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ2026 ngày 24 tháng 4 năm 2026, ĐHĐCĐ đã thông qua mức chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền với tỷ lệ 30% mệnh giá cổ phiếu và bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% mệnh giá cổ phiếu.

Liên quan đến việc chi trả cổ tức bằng tiền, vào ngày 25 tháng 6 năm 2026, HĐQT đã thông qua Nghị quyết số 57/NQ-TCT về việc chi trả cổ tức phần còn lại của năm 2025 cho các cổ đông hiện hữu, với tỷ lệ 15% mệnh giá cổ phiếu, tương đương 569.248.234.500 VND. Vào ngày 14 tháng 8 năm 2026, Tổng Công ty đã hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng tiền này.

Liên quan đến việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, vào ngày 6 tháng 8 năm 2026, Công ty đã gửi thông báo số 736/TCT-BTC về kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam, theo đó, tổng số cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông hiện hữu là 37.948.041 cổ phiếu. Vào ngày 10 tháng 8 năm 2026, Tổng Công ty đã nhận được Công văn số 7497/UBCK-QLCB ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

24.2 Chi tiết vốn cổ phần

	Số cuối kỳ và số đầu kỳ		
	VND	Cổ phiếu	%
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	853.875.000.000	85.387.500	22,50
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	452.654.950.000	45.265.495	11,93
Các cổ đông khác	2.488.458.280.000	248.845.828	65,57
TỔNG CỘNG	3.794.988.230.000	379.498.823	100,00

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	569.248.234.500	494.999.893.500
Cổ tức đã trả bằng tiền	23.371.425	494.950.593.250

24.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ (cổ phiếu)	Số đầu kỳ (cổ phiếu)
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	379.498.823	379.498.823
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	379.498.823	379.498.823
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>379.498.823</i>	<i>379.498.823</i>
Cổ phiếu đang lưu hành	379.498.823	379.498.823
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	<i>379.498.823</i>	<i>379.498.823</i>

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Tổng công ty được quyền hưởng cổ tức do Tổng công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu thuần:	<u>1.156.591.571.071</u>	<u>726.131.438.199</u>
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	981.651.188.994	528.489.099.351
Doanh thu kinh doanh điện	95.263.708.997	133.551.760.090
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	75.592.124.693	60.238.578.758
Doanh thu dịch vụ khác	4.084.548.387	3.852.000.000
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	1.147.953.770.101	717.512.482.172
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 32)	8.637.800.970	8.618.956.027

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Lợi nhuận và cổ tức được chia	285.618.592.400	195.107.280.498
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	92.261.352.428	39.312.519.179
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	41.820
TỔNG CỘNG	<u>377.879.944.828</u>	<u>234.419.841.497</u>

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Giá vốn kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	295.664.717.162	202.469.371.801
Giá vốn kinh doanh điện	53.876.760.246	69.519.467.848
Giá vốn dịch vụ khu công nghiệp	39.024.398.249	21.635.107.793
Khác	659.081.422	1.093.501.404
TỔNG CỘNG	<u>389.224.957.079</u>	<u>294.717.448.846</u>

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	80.617.149.013	56.758.440.327
Dự phòng tổn thất (hoàn nhập dự phòng)		
các khoản đầu tư tài chính	3.416.879.974	(751.737.639)
Khác	244.862.292	253.116.889
TỔNG CỘNG	84.278.891.279	56.259.819.577

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	17.493.740.401	10.872.426.361
Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.608.342.317	4.724.774.116
Chi phí nhân viên quản lý	7.089.336.180	5.172.686.621
Khác	2.796.061.904	974.965.624
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.368.269.605	45.309.151.695
Chi phí nhân viên quản lý	32.238.856.342	25.529.807.057
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.603.198.713	7.096.388.262
Hoàn nhập chi phí dự phòng	(10.943.583.050)	(3.795.561.970)
Khấu hao và hao mòn	579.599.544	481.724.409
Khác	7.890.198.056	15.996.793.937
TỔNG CỘNG	53.862.010.006	56.181.578.056

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí đất và hạ tầng khu công nghiệp	269.650.197.621	169.367.416.363
Chi phí khấu hao và hao mòn	78.165.165.124	49.935.707.815
Chi phí nhân viên	47.495.331.712	37.137.996.298
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.188.326.665	45.095.055.964
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	878.964.190	1.311.970.305
Chi phí dự phòng	(10.943.583.050)	(3.795.561.970)
Chi phí khác	25.652.564.823	51.846.442.127
TỔNG CỘNG	443.086.967.085	350.899.026.902

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

30. THU NHẬP KHÁC

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Thu nhập từ phạt hợp đồng	32.206.246.164	28.753.484.783
Thu nhập từ thanh lý	67.171.717	-
TỔNG CỘNG	32.273.417.881	28.753.484.783

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Tổng công ty có các hoạt động kinh doanh áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") khác nhau như sau:

- Thu nhập từ hoạt động kinh doanh từ Nhà máy thủy điện Đak Mi 3 được miễn thuế TNDN trong bốn năm (2017 - 2020) và được giảm 50% số thuế TNDN trong chín năm tiếp theo (2021 - 2029). Thuế suất áp dụng thuế suất là 10% trong vòng 15 năm từ năm 2017.
- Đối với thu nhập từ các hoạt động khác. Tổng công ty áp dụng thuế suất phổ thông là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Tổng công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

31.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí thuế TNDN kỳ này	152.201.167.569	70.388.922.894
Điều chỉnh truy thu thuế TNDN trong những kỳ trước	113.492.172	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	152.314.659.741	70.388.922.894
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.606.519.041)	2.799.816.789
TỔNG CỘNG	149.708.140.700	73.188.739.683

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

31.1 Chi phí thuế TNDN (tiếp theo)

Dưới đây là đối chiếu giữa chi phí thuế TNDN và kết quả của tổng lợi nhuận kế toán trước thuế nhân với thuế suất thuế TNDN:

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.039.179.301.041	581.798.687.150
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng	207.835.860.208	116.359.737.430
<i>Các khoản điều chỉnh tăng (giảm):</i>		
Chi phí không được trừ	1.177.560.384	860.224.473
Thu nhập cổ tức	(57.123.718.480)	(39.021.456.100)
Thuế TNDN được miễn, giảm	(2.295.053.583)	(5.009.766.120)
Truy thu các năm trước	113.492.172	-
Chi phí thuế TNDN	149.708.140.701	73.188.739.683

31.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được 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 trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Tổng công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

31.3 Thuế thu nhập hoãn lại

Tổng công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	Báo cáo tình hình tài chính riêng giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí trích trước	123.456.840.897	120.850.321.856	2.606.519.041	(2.799.816.789)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	123.456.840.897	120.850.321.856		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại thuần			2.606.519.041	(2.799.816.789)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Tổng công ty và các bên liên quan khác của Tổng công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và KCN IDICO ("IDICO-URBIZ")	Công ty con
Công ty TNHH MTV Dịch vụ KCN IDICO ("IDICO-ISC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO-MCI")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và KCN Quế Võ IDICO ("IDICO-QUE VO")	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDERGY ("IDICO-IDERGY")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Công ty con
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Công ty con
Công ty Cổ phần VTA Global Port ("VTA Global Port")	Công ty con
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G ("S.S.G Group JSC")	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt ("Bách Viet")	Cổ đông lớn
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban kiểm toán và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những nghiệp vụ trọng yếu của Tổng công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>VND</i>
			<i>Kỳ trước</i>
IDICO-URBIZ	Phân phối lợi nhuận	109.587.034.193	76.132.639.684
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	57.956.172.811	20.041.832.000
	Lãi cho vay	4.551.879.452	4.339.041.096
IDICO-ISC	Mua dịch vụ KCN	30.618.222.663	23.037.742.381
	Mua dịch vụ xây lắp	223.605.042	21.356.827
	Doanh thu dịch vụ	8.299.999.998	8.300.000.000
	Phân phối lợi nhuận	44.363.578.207	28.414.778.814
IDICO-QUEVO	Phân phối lợi nhuận	43.949.200.000	30.764.440.000
IDICO-CONAC	Phân phối lợi nhuận	34.333.200.000	10.404.000.000
IDICO-SHP	Phân phối lợi nhuận	23.299.000.000	23.299.000.000
IDICO-IDI	Phân phối lợi nhuận	28.691.580.000	25.822.422.000
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	9.412.069.297	9.205.957.274
	Góp vốn	-	86.000.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	5.660.235.000	5.660.235.000
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	880.625.048	710.880.499
UDICO	Doanh thu dịch vụ	337.800.972	318.956.028
	Mua điện	-	214.769.012
IDICO-ITC	Lãi vay	-	12.019.556.165
	Trả gốc vay	-	540.000.000.000
IDICO-IVC	Vay	-	300.000.000.000
	Lãi vay	-	6.082.191.781
IDICO-INC	Vay	-	450.000.000.000
	Lãi vay	-	4.499.999.999
IDICO-TCC	Thuê văn phòng	-	960.000.000

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
IDICO-ISC	Dịch vụ khác	4.564.999.998	3.167.512.177
UDICO	Dịch vụ khác	1.528.088	-
TỔNG CỘNG		4.566.528.086	3.167.512.177
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	4.767.749.998	4.767.749.998
IDICO-INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	4.222.921.000	815.409.629
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	1.412.904.947	193.355.614
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
IDICO-MCI	Dịch vụ khác	138.089.282	138.089.282
TỔNG CỘNG		11.485.037.727	6.857.977.023
Phải thu về cho vay ngắn hạn			
IDICO-LINCO (i)	Vay	114.000.000.000	114.000.000.000
Phải thu khác ngắn hạn			
IDICO-MCI	Lãi cho vay	783.489.465	783.489.465
IDICO-INCON	Phân phối lợi nhuận	-	1.500.000.000
TỔNG CỘNG		783.489.465	2.283.489.465
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-LINCO	Mua dịch vụ xây lắp	23.617.052.209	7.529.784.799
IDICO-ISC	Dịch vụ KCN	8.373.745.976	13.799.986.625
IDICO- INCO 10	Mua dịch vụ xây lắp	3.599.667.189	6.186.542.062
IDICO-URBIZ	Mua dịch vụ xây lắp	1.881.115.303	1.881.115.303
IDICO-INCON	Dịch vụ tư vấn	1.019.878.964	1.477.250.417
IDICO-UDICO	Mua điện và dịch vụ xây lắp	65.843.966	805.745.568
TỔNG CỘNG		38.557.303.607	31.680.424.774

(i) Đây là các khoản cho vay tín chấp với lãi suất từ 8,4%/năm, đáo hạn đến ngày 31 tháng 12 năm 2026.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

Thu nhập (bao gồm tiền lương và/hoặc các khoản thù lao khác) của các thành viên Hội đồng quản trị ("HĐQT"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT") và Ban Tổng giám đốc trong kỳ như sau:

Cá nhân	Chức vụ	Kỳ này	VND Kỳ trước
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	1.312.000.000	1.200.000.000
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	2.414.183.000	2.201.550.000
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1.920.883.000	1.702.805.172
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	1.230.000.000	1.125.000.000
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	246.000.000	225.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	833.383.000	756.358.621
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng	714.967.000	611.229.310
TỔNG CỘNG		8.671.416.000	7.821.943.103

33. CÁC CAM KẾT

Các cam kết thuê hoạt động

Tổng công ty hiện đang thuê văn phòng theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Đến 1 năm	3.113.129.250	9.339.387.750

Cam kết liên quan đến các chi phí đầu tư xây dựng cơ bản

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các KCN Hữu Thạnh, KCN Cầu Nghìn, KCN Phú Mỹ 2, KCN Phú Mỹ 2 Mở rộng với tổng giá trị 726,7 tỷ VND.

Cam kết góp vốn

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306 tỷ VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

34. NỢ TIỀM TÀNG

Tổng công ty đang có hợp đồng thuê đất từ Nhà nước để phục vụ cho các dự án năng lượng. Theo như các điều khoản trong hợp đồng thuê đất này, việc giải quyết tài sản gắn liền tại các địa điểm thuê sau khi kết thúc hợp đồng này được thực hiện theo quy định pháp luật. Tại ngày lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Tổng công ty đánh giá rằng nghĩa vụ tháo dỡ công trình, khôi phục và giải phóng mặt bằng liên quan đến các dự án năng lượng là chưa chắc chắn. Do đó, Tổng công ty chưa ghi nhận chi phí liên quan đến các nghĩa vụ này do chưa thể ước tính một cách đáng tin cậy.

35. THÔNG TIN BỘ PHẬN

Tổng công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Tổng công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Tổng công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Tổng công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Tổng công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Tổng công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp, sản xuất kinh doanh điện và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở khách quan tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Tổng công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam. Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Tổng công ty như sau:

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Tổng cộng</i>
Kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Doanh thu thuần bộ phận	1.057.243.313.687	95.263.708.997	-	4.084.548.387	1.156.591.571.071
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	722.554.198.276	41.386.948.751	-	3.425.466.965	767.366.613.992
Chi phí không phân bổ					271.812.687.049
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(152.314.659.741)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					2.606.519.041
Lợi nhuận sau thuế TNDN					889.471.160.341
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	7.185.178.799.193	1.090.027.147.075	34.571.401.790	-	8.309.777.348.058
Tài sản không phân bổ (*)					6.863.961.710.190
Tổng tài sản					15.173.739.058.248
Nợ phải trả bộ phận	8.864.005.675.980	615.966.088.188	-	2.234.000.000	9.482.205.764.168

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

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

35. THÔNG TIN BỘ PHẬN (tiếp theo)

	VND				
	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Tổng cộng</i>
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025					
Doanh thu thuần bộ phận	588.979.678.109	133.551.760.090	-	3.600.000.000	726.131.438.199
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	364.875.198.515	64.032.292.242	-	2.506.498.596	431.413.989.353
Chi phí không phân bổ					150.384.697.797
Chi phí thuế TNDN hiện hành					(70.388.922.894)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại					(2.799.816.789)
Lợi nhuận sau thuế TNDN					508.609.947.467
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025					
Tài sản và nợ phải trả					
Tài sản bộ phận	7.271.650.745.435	1.117.004.060.630	49.797.292.449	-	8.438.452.098.514
Tài sản không phân bổ (*)					6.314.738.709.376
Tổng tài sản					14.753.190.807.890
Nợ phải trả bộ phận	8.664.363.888.530	715.554.551.121	-	1.962.000.000	9.381.880.439.651
(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính.					

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

36. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (*Thuyết minh số 3.1*) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	<i>Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số đầu kỳ (được trình bày lại)</i>
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	43.800.000.000	71.509.589	43.871.509.589
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	2.065.811.643.836	152.510.887.069	2.218.322.530.905
Phải thu ngắn hạn khác	107.629.845.416	(38.582.396.658)	69.047.448.758
Phải thu về cho vay ngắn hạn	114.000.000.000	(114.000.000.000)	-
Hàng tồn kho	10.076.027.226	4.320.992.154.932	4.331.068.182.158
Phải thu dài hạn khác	302.748.974.920	(290.140.000.000)	12.608.974.920
Bất động sản đầu tư	1.618.268.647.661	-	1.618.268.647.661
<i>Nguyên giá</i>	<i>4.984.563.168.717</i>	<i>(2.845.715.269.151)</i>	<i>2.138.847.899.566</i>
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(3.366.294.521.056)</i>	<i>2.845.715.269.151</i>	<i>(520.579.251.905)</i>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	4.781.264.978.905	(4.320.992.154.932)	460.272.823.973
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	67.409.084.484	290.140.000.000	357.549.084.484
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5.083.514.744	50.890.286.621	55.973.801.365
Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	192.272.925.430	(50.890.286.621)	141.382.638.809
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ			
Tăng, giảm hàng tồn kho	1.206.483.860	(196.540.834.200)	(195.334.350.340)
Tăng, giảm các khoản phải trả	428.134.564.291	(123.782.401.854)	304.352.162.437
Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(706.029.099.297)	320.323.236.054	(385.705.863.243)

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Ngoài các sự kiện được trình bày tại Thuyết minh số 24.1, không còn sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính riêng giữa niên độ của Tổng công ty.

NGƯỜI LẬP



Trần Huỳnh Thanh Trúc

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Trần Ngọc Sang

Phê duyệt ngày 27 tháng 8 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Việt Tuấn

