

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. Thông tin doanh nghiệp:

- Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304843611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2007 và theo các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp điều chỉnh sau đó.

- Ngày 13/10/2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1423/QĐ-BXD của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Ngày 18/4/2011, cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”).

- Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế, lập quy hoạch, khảo sát địa hình, địa chất và giám sát thi công công trình...

- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

- Công ty có trụ sở chính tại số 100 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

- Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30/9/2026 là 45 người (tại ngày 31/12/2025 là 50 người).

2. Cơ sở trình bày:

2.1. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng:

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập và trình bày phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam (VAS) và các quy định hiện hành về kế toán do Bộ Tài chính ban hành.

Công ty áp dụng Chế độ kế toán theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo được lập nhằm cung cấp thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty theo quy định của pháp luật Việt Nam, và không nhằm mục đích trình bày theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi tại các quốc gia và vùng lãnh thổ khác.

2.2. Cơ sở lập Báo cáo tài chính:

Báo cáo tài chính được lập theo quy định tại Thông tư 99/2025/TT-BTC có hiệu lực từ ngày 01/01/2026, thay thế Thông tư 200/2014/TT-BTC.

2.3. Hình thức sổ kế toán áp dụng:

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

2.4. Kỳ báo cáo:

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30/09/2026.

2.5. Đơn vị tiền tệ trong kế toán:

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu:

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền:

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.2. Hàng tồn kho:

- Hàng tồn kho chủ yếu bao gồm chi phí sản xuất kinh doanh dở dang liên quan đến các hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo tập hợp chi phí thực tế cho từng hợp đồng. Giá gốc bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí nhân công trực tiếp, chi phí sản xuất chung và chi phí dịch vụ mua ngoài được phân bổ.

- 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.

- Công ty đánh giá giá trị thuần có thể thực hiện được tại từng thời điểm lập BCTC 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.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

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

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

3.3 Các khoản phải thu:

- Các khoản phải thu được trình bày trên bảng báo cáo tình hình tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

- Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại thời điểm 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. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

3.4. Tài sản cố định hữu hình:

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

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

3.5. Tài sản cố định vô hình:

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất:

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

3.6. 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Nhà cửa, kiến trúc	25 năm
- Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	8 năm
- Thiết bị dụng cụ	3 - 6 năm

3.7. Các khoản đầu tư:

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

- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

- Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán

3.8. Các khoản phải trả và chi phí trích trước:

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.9. Các khoản dự phòng:

Dự phòng chung:

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

- Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

3.10. Vốn cổ phần:

Cổ phiếu phổ thông:

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

Thặng dư vốn cổ phần:

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công.

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

Quỹ khen thưởng và 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.

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

3.12. Ghi nhận doanh thu:

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại và

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

giảm giá. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Được ghi nhận theo mức độ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Căn cứ vào:

+ Biên bản bàn giao sản phẩm hoàn thành hoặc Biên bản nghiệm thu khối lượng hoàn thành (tuỳ theo quy định cụ thể trong hợp đồng)

+ Bảng xác nhận giá trị khối lượng hoàn thành được khách hàng xác nhận.

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

3.13. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

3.14. Thuế:

- Thuế thu nhập hiện hành:

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và 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, ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

- Thuế thu nhập hoãn lại:

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

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

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
điểm phát sinh giao dịch.

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

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế.

* Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

* Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Tại thời điểm 30/9/2026, Công ty không phát sinh tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả.

3.15. Lãi trên cổ phiếu:

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

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

3.16. Các bên liên quan:

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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.

4. Rủi ro tài chính:

- Rủi ro tín dụng: Phát sinh chủ yếu từ tiền gửi tại các tổ chức tín dụng và các khoản phải thu khách hàng. Công ty quản lý rủi ro tín dụng thông qua việc lựa chọn các tổ chức tín dụng có uy tín, theo dõi khả năng thanh toán và tình hình công nợ của khách hàng, đồng thời thực hiện đánh giá và trích lập dự phòng đối với các khoản phải thu có rủi ro theo quy định.

- Rủi ro thanh khoản: Công ty quản lý rủi ro thanh khoản bằng cách duy trì lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp, đồng thời cân đối thời hạn của các khoản đầu tư tài chính nhằm đảm bảo khả năng đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

- Rủi ro lãi suất: Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các khoản tiền gửi có kỳ hạn. Các khoản tiền gửi hiện tại được hưởng lãi suất cố định trong thời hạn gửi và Công ty không phát sinh các khoản vay chịu lãi suất biến đổi. Do đó, Ban Giám đốc đánh giá mức độ ảnh hưởng của biến động lãi suất đến kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty tại ngày lập Báo cáo tài chính là không trọng yếu.

5. Cam kết ngoài bảng:

Tại ngày 30/9/2026, Công ty không có các nghĩa vụ nợ tiềm tàng hoặc cam kết tài chính trọng yếu ngoài các khoản đã trình bày trên báo cáo tài chính.

6. Tiền và các khoản tương đương tiền:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
Tiền mặt	67.193.504	44.809.007
Tiền gửi Ngân hàng không kỳ hạn	1.410.604.398	13.207.670.291
Các khoản tương đương tiền (*)	2.000.000.000	4.900.000.000
Tổng cộng	3.477.797.902	18.152.479.298

(*) Các khoản tương đương tiền là các hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng thương mại có kỳ hạn 1 tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

Tiền và các khoản tương đương tiền tại ngày 30/9/2026 giảm 81% so với đầu kỳ ngày 31/12/2025. Mức giảm chủ yếu do Công ty đã sử dụng 12.000.000.000 đồng để tham gia góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh đầu tư, kinh doanh, quản lý, vận hành và khai thác công trình Nhà xưởng CN4, CN5 thuộc Dự án Nhà xưởng dịch vụ IDICO-Nhơn Trạch 1. Do đó, sự sụt giảm của tiền và các khoản tương đương tiền trong kỳ chủ yếu phản ánh việc dịch chuyển cơ cấu tài sản từ tiền sang các khoản đầu tư, không hoàn toàn là dòng tiền chỉ cho hoạt động thường xuyên của Công ty.

7. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/6/2026	Ngày 31/12/2025
- Tiền gửi có kỳ hạn - Gốc (*)	6.700.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn - Lãi	20.712.330	-

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Chỉ tiêu	Ngày 30/6/2026	Ngày 31/12/2025
Tổng cộng	6.720.712.330	-

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc 6 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng lãi suất theo lãi suất áp dụng.

8. Phải thu ngắn hạn của khách hàng:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
* Các bên khác:	6.182.093.299	8.617.784.520
- Công ty cổ phần đầu tư và du lịch Bình Tiên	3.828.195.047	4.128.195.047
- Công ty CP đầu tư Đồng Thuận	-	1.113.471.034
- Các khách hàng khác	2.353.898.252	3.376.118.439
* Các bên liên quan (thuyết minh số 29.2):	4.607.142.657	1.515.050.417
Tổng cộng	10.789.235.956	10.132.834.937
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (thuyết minh số 11)	(291.909.799)	(203.338.200)
Giá trị thuần	10.497.326.157	9.929.496.737

9. Trả trước cho người bán ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
* Các bên khác:	416.888.889	503.000.000
- Đinh Thị Liên	220.000.000	220.000.000
- Các bên khác	196.888.889	283.000.000
* Các bên liên quan (thuyết minh số 29.2):	-	50.000.000
Tổng cộng	416.888.889	553.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (thuyết minh số 11)	(248.000.000)	(248.000.000)
Giá trị thuần	168.888.889	305.000.000

10. Phải thu ngắn hạn khác:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
Tạm ứng cá nhân	32.850.000	47.432.000
Các khoản phải thu khác	359.069.572	359.069.572
Tổng cộng	391.919.572	406.501.572
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (thuyết minh số 11)	(359.069.572)	(359.069.572)
Giá trị thuần	32.850.000	47.432.000

11. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026		Ngày 31/12/2025	
	Giá trị phải thu	Giá trị dự phòng	Giá trị phải thu	Giá trị dự phòng
a. Phải thu khách hàng	302.455.599	291.909.799	213.884.000	203.338.200
Trường đại học cảnh sát nhân dân	60.607.000	50.061.200	60.607.000	50.061.200
Công ty CP đầu tư Việt Thuận Phát	104.700.000	104.700.000	104.700.000	104.700.000
Công ty CP phát triển đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu	19.295.000	19.295.000	19.295.000	19.295.000
UBND xã Sơn Mỹ, huyện Hàm Tân, Bình Thuận	9.016.000	9.016.000	9.016.000	9.016.000
Công ty CP cơ giới và xây lắp số 9	20.266.000	20.266.000	20.266.000	20.266.000
Công ty CP BOT 319 Cường Thuận CTI	88.571.599	88.571.599	-	-
b. Trả trước người bán	248.000.000	248.000.000	248.000.000	248.000.000
Cty CP công nghệ khoan địa chất và xây dựng	28.000.000	28.000.000	28.000.000	28.000.000
Đinh Thị Liên	220.000.000	220.000.000	220.000.000	220.000.000
c. Phải thu khác	359.069.572	359.069.572	359.069.572	359.069.572
Nguyễn Phi Hùng	97.921.415	97.921.415	97.921.415	97.921.415
Nguyễn Trúc Nghĩa	261.148.157	261.148.157	261.148.157	261.148.157
Cộng	909.525.171	898.979.371	820.953.572	810.407.772

12. Hàng tồn kho:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
- Nguyên liệu, vật liệu	6.852.400	6.674.500
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (Các hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn)	8.747.953.415	13.235.536.760
Tổng cộng	8.754.805.815	13.242.211.260
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(614.598.013)	(502.209.720)
Giá trị thuần	8.140.207.802	12.740.001.540

13. Chi phí chờ phân bổ:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
a. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn:		
- 04 bộ máy điều hoà Inverter 2Hp Casper	-	27.977.275
- Phần mềm quản trị doanh nghiệp 1Office	67.912.000	-
b. Chi phí chờ phân bổ dài hạn:		
- 03 bộ máy tính Core i7/B760M/32GB RAM	29.850.000	63.431.250
- 01 bộ máy tính xách tay	26.557.870	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09a-DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
Tổng cộng	124.319.870	91.408.525

14. Tài sản cố định hữu hình:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá					
Số dư tại 01/01/2026	4.927.824.662	636.632.868	2.529.416.700	471.465.915	8.565.340.145
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-
Nâng cấp, sửa chữa	-	-	-	-	-
Mua mới	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	4.927.824.662	636.632.868	2.529.416.700	471.465.915	8.565.340.145
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư tại 01/01/2026	(1.921.842.972)	(600.632.868)	(2.461.681.609)	(376.413.933)	(5.360.571.382)
Tăng trong kỳ	(147.834.000)	(18.000.000)	(67.735.091)	(32.411.349)	(265.980.440)
Khấu hao trong kỳ	(147.834.000)	(18.000.000)	(67.735.091)	(32.411.349)	(265.980.440)
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	(2.069.676.972)	(618.632.868)	(2.529.416.700)	(408.825.282)	(5.626.551.822)
Giá trị còn lại					
Số dư tại 01/01/2026	3.005.981.690	36.000.000	67.735.091	95.051.982	3.204.768.763
Số dư tại 30/09/2026	2.858.147.690	18.000.000	-	62.640.633	2.938.788.323

* Nguyên giá của TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết:

- 01/01/2026 2.304.034.938 đồng.

- 30/09/2026 3.387.870.029 đồng.

15. Tài sản cố định vô hình:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư tại 01/01/2026	2.389.054.000	476.729.400	2.000.000.000	4.865.783.400
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	2.389.054.000	476.729.400	2.000.000.000	4.865.783.400
Giá trị hao mòn lũy kế				

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định vô hình khác	Tổng cộng
Số dư tại 01/01/2026	-	(476.729.400)	(2.000.000.000)	(2.476.729.400)
Tăng trong kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số dư tại 30/09/2026	-	(476.729.400)	(2.000.000.000)	(2.476.729.400)
Giá trị còn lại				
Số dư tại 01/01/2026	2.389.054.000	-	-	2.389.054.000
Số dư tại 30/09/2026	2.389.054.000	-	-	2.389.054.000

* Nguyên giá của TSCĐ vô hình đã khấu hao hết:

- 01/01/2026 2.476.729.400 đồng.

- 30/09/2026 2.476.729.400 đồng.

16. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Số cuối kỳ thể hiện phần vốn Công ty tham gia theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/HĐBCC/2026 ký với Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ) để cùng đầu tư, kinh doanh, quản lý, vận hành và khai thác công trình Nhà xưởng CN4, CN5 thuộc Dự án Nhà xưởng dịch vụ IDICO - Nhơn Trạch 1.

Theo Hợp đồng, tổng vốn đầu tư quyết toán xây dựng công trình là 89.213.155.322 đồng. Công ty góp vốn bằng tiền 12.000.000.000 đồng, tương ứng 13,45% tổng vốn đầu tư quyết toán xây dựng công trình. IDICO-URBIZ tham gia bằng phần chi phí xây dựng công trình còn lại là 77.213.155.322 đồng, tương ứng 86,55%. Tỷ lệ 13,45% là tỷ lệ tham gia vốn vào hoạt động hợp tác kinh doanh, không phải tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ tại IDICO-URBIZ.

Thời gian hợp tác kinh doanh kể từ ngày Hợp đồng có hiệu lực đến tháng 01/2048, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. IDICO-URBIZ là đại diện BCC, trực tiếp quản lý, vận hành, kinh doanh và khai thác công trình.

Lợi ích hợp tác Công ty được hưởng được xác định trên cơ sở lợi nhuận sau thuế từ hoạt động khai thác công trình theo cơ chế phân chia quy định tại Hợp đồng. Các bên định kỳ hàng tháng lập bảng phân chia lợi ích và thực hiện thanh toán theo thỏa thuận.

* Đánh giá tổn thất khoản đầu tư:

Tại ngày 30/9/2026, Ban Giám đốc đã xem xét khả năng thu hồi của khoản vốn tham gia Hợp đồng hợp tác kinh doanh trên cơ sở tình trạng pháp lý của Hợp đồng, giá trị tài sản hình thành từ vốn đầu tư, tình hình quản lý và khai thác Công trình, thời hạn hợp tác còn lại và khả năng tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai.

Trên cơ sở đánh giá các yếu tố nêu trên và các thông tin hiện có tại ngày 30/9/2026, Ban Giám đốc chưa xác định có bằng chứng cho thấy khoản đầu tư bị tổn thất hoặc không có khả năng thu hồi. Do đó, Công ty chưa ghi nhận dự phòng tổn thất đối với khoản đầu tư này tại ngày 30/9/2026. Công ty sẽ tiếp tục đánh giá khả năng thu hồi của khoản đầu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09a-DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày
tư tại các kỳ báo cáo tiếp theo trên cơ sở kết quả khai thác thực tế của Công trình và các
thông tin có liên quan.

17. Phải trả người bán ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026		Ngày 31/12/2025	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Giá trị	Khả năng trả nợ
- Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Quỳnh Lâm	-	-	277.862.400	277.862.400
- Các đối tượng khác	476.220.147	476.220.147	817.505.848	817.505.848
Tổng cộng	476.220.147	476.220.147	1.095.368.248	1.095.368.248

18. Người mua trả tiền trước ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
* Các bên khác:	1.792.653.837	1.626.388.131
- Công ty CP dầu khí đầu tư khai thác cảng Phước An	-	722.000.000
- Công ty CP đầu tư xây dựng Trung Nam	702.103.111	675.992.000
- Các bên khác	1.090.550.726	228.396.131
* Các bên liên quan (thuyết minh số 29.2):	2.899.714.238	3.308.127.756
Tổng cộng	4.692.368.075	4.934.515.887

19. Phải trả cổ tức, lợi nhuận:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
- Các bên khác (cổ đông là cá nhân chưa lưu ký) (*)	253.974.587	253.974.587
- Các bên liên quan (thuyết minh số 29.2):	-	1.500.000.000
- Tiền cổ tức năm 2025 (ngày thanh toán 22/10/2026)	2.000.000.000	-
Tổng cộng	2.253.974.587	1.753.974.587

(*) Đây là khoản cổ tức của các năm trước còn phải trả cho các cổ đông là cá nhân chưa lưu ký. Tại ngày 30/09/2026, các cổ đông này chưa liên hệ với Công ty để thực hiện thủ tục nhận cổ tức bằng tiền mặt. Công ty sẽ thực hiện thanh toán khi các cổ đông liên hệ và hoàn tất các thủ tục nhận cổ tức theo quy định.

20. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Ngày 31/12/2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Ngày 30/9/2026
Thuế giá trị gia tăng	521.565.161	1.632.523.870	(1.501.978.807)	652.110.224
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.097.503	507.224.539	(460.067.212)	160.254.830
Thuế thu nhập cá nhân	51.060.000	195.627.913	(193.184.213)	53.503.700
Tổng cộng	685.722.664	2.335.376.322	(2.155.230.232)	865.868.754

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

21. Chi phí phải trả ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Chi tiêu	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
- Phí dịch vụ thuê ngoài	465.800.000	300.000.000
- Phí khác	10.474.560	74.771.658
Tổng cộng	476.274.560	374.771.658

22. Vốn chủ sở hữu:

22.1. Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu:

Đơn vị tính: Đồng

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2025	20.000.000.000	248.050.000	-	-	2.717.584.789	22.965.634.789
Phát hành cổ phiếu	12.000.000.000	(200.000.000)	-	-	-	11.800.000.000
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1.450.025.389	1.450.025.389
Chia cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 01/01/2026	32.000.000.000	48.050.000	-	-	4.167.610.178	36.215.660.178
Phát hành cổ phiếu	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	1.734.343.812	1.734.343.812
Chia cổ tức từ lợi nhuận sau thuế lũy kế 31/12/2025	-	-	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế 2025	-	-	-	-	(380.000.000)	(380.000.000)
Số dư tại 30/09/2026	32.000.000.000	48.050.000	-	-	3.521.953.990	35.570.003.990

22.2. Cổ phiếu phổ thông:

Nội dung	Ngày 30/9/2026	Ngày 31/12/2025
- Cổ phiếu được phép phát hành	3.200.000	3.200.000
- Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	3.200.000	3.200.000
- Cổ phiếu đang lưu hành	3.200.000	3.200.000

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông có một quyền biểu quyết.

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

22.3. Lãi trên cổ phiếu:

Nội dung	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
- Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.734.343.812	1.215.074.319
- Trừ số trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	(285.000.000)
- Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.734.343.812	930.074.319
- Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	3.200.000	2.000.000
- Lãi cơ bản trên cổ phiếu	542	465
- Lãi suy giảm trên cổ phiếu	542	465

Lợi nhuận sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán 9 tháng kết thúc ngày 30/9/2025 đã được điều chỉnh giảm 285.000.000 đồng để phản ánh khoản trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận sau thuế năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/4/2026. Theo đó, lợi nhuận dùng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu là 930.074.319 đồng và lãi cơ bản trên cổ phiếu là 465 đồng/cổ phiếu. Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm trong kỳ, do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

23. Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ		
Trong đó:	21.394.144.228	18.648.003.694
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ từ các bên khác	5.674.897.803	7.665.541.613
- Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ từ các bên liên quan (thuyết minh số 29.2)	15.719.246.425	10.982.462.081

24. Giá vốn dịch vụ cung cấp:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
- Giá vốn dịch vụ cung cấp	15.626.197.027	12.838.312.849
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	112.388.293	502.209.720
Tổng cộng	15.738.585.320	13.340.522.569

25. Doanh thu hoạt động tài chính:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
- Lãi tiền gửi	197.681.650	136.292.079
- Lợi nhuận được chia	569.280.832	-
Tổng cộng	766.962.697	136.292.079

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

26. Chi phí quản lý doanh nghiệp:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Chi phí nhân viên quản lý	3.002.887.000	2.775.435.000
Chi phí khấu hao và hao mòn	265.980.440	284.919.549
Chi phí dự phòng	88.571.599	(222.261.515)
Chi phí bằng tiền khác	848.139.215	925.745.642
Tổng cộng	4.205.578.254	3.763.838.676

27. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành:

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (thuế TNDN) áp dụng cho Công ty là 20% của lợi nhuận chịu thuế.

- Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.241.568.351	1.679.934.528
Các khoản điều chỉnh tăng	294.554.345	644.366.517
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.536.122.696	2.324.301.045
<i>Thuế suất thuế TNDN áp dụng</i>	<i>20%</i>	<i>20%</i>
Chi phí thuế TNDN	507.224.539	464.860.209

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

28. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố:

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	287.300.700	289.083.700
Chi phí nhân công	16.621.485.638	12.392.637.148
Chi phí khấu hao và hao mòn	265.980.440	284.919.549
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.832.685.982	3.434.236.721

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Chỉ tiêu	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Chi phí dự phòng	88.571.599	-
Chi phí khác bằng tiền	848.139.215	703.484.127
Tổng cộng	19.944.163.574	17.104.361.245

29. Nghiệp vụ với các bên liên quan:

29.1. Danh sách các bên liên quan với Công ty có phát sinh giao dịch và số dư trọng yếu trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty IDICO-CTCP	Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty CP đầu tư xây dựng Long An IDICO	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty cổ phần IDICO Hà Nam	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình	Đơn vị có liên quan của cổ đông lớn
Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên HĐQT, Giám đốc Công ty
Ông Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên độc lập HĐQT
Ông Bùi Khắc Hải	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Đoàn Anh Thư	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Bùi Thế Công	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Tạ Văn Lợi	Phó giám đốc
Ông Đàm Văn Kiên	Phó giám đốc
Ông Phạm Lâm Sơn (Miễn nhiệm ngày 7/10/2026)	Phó giám đốc
Ông Lại Văn Hoàn	Kế toán trưởng, người được uỷ quyền công bố thông tin
Bà Nguyễn Thị Phương Dung	Người phụ trách quản trị

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

a. Giao dịch bán:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Tổng Công ty IDICO-CTCP	Cung cấp	4.520.531.355	2.406.834.834
Cty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	dịch vụ tư	1.689.662.487	446.155.010

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Long An IDICO	vấn	44.160.000	1.783.820.000
Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang		6.695.555.841	1.112.754.342
Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO		230.000.000	-
Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang		1.901.748.080	2.442.283.106
Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình		-	2.270.449.428
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng IDICO		637.588.662	520.165.361
Tổng cộng		15.719.246.425	10.982.462.081

b. Phải thu ngắn hạn của khách hàng:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Tổng Công ty IDICO-CTCP	1.291.394.302	2.279.303.475
Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang	3.246.888.780	-
Công ty cổ phần IDICO Vinh Quang	-	396.833.340
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Long An IDICO	-	153.673.200
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	68.859.575	56.177.859
Tổng cộng	4.607.142.657	2.885.987.874

c. Trả trước cho người bán ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Long An IDICO	-	50.000.000
Tổng cộng	-	50.000.000

d. Người mua trả tiền trước ngắn hạn:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Lũy kế đến 30/09/2026	Lũy kế đến 30/09/2025
Tổng Công ty IDICO-CTCP	461.971.411	305.855.614
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	1.887.908.942	755.497.997
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	250.899.885	240.458.000
Công ty cổ phần IDICO Tiền Giang	-	2.073.540.145
Công ty cổ phần IDICO Hà Nam	268.934.000	268.934.000
Công ty cổ phần đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	30.000.000	-
Tổng cộng	2.899.714.238	3.644.285.756

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09a-DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

e. Phải trả ngắn hạn khác:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Luỹ kế đến 30/09/2026	Luỹ kế đến 30/09/2025
Tổng Công ty IDICO-CTCP (tiền cổ tức)	-	2.199.000.000
Tổng cộng	-	2.199.000.000

f. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (thuyết minh số 16).

Bên liên quan	Luỹ kế đến 30/09/2026	Luỹ kế đến 30/09/2025
Công ty TNHH MTV phát triển đô thị và KCN IDICO	12.000.000.000	-
Tổng cộng	12.000.000.000	-

g. Thù lao và thu nhập của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và người quản lý khác của Công ty:

Đơn vị tính: Đồng

Bên liên quan	Chức danh	Luỹ kế đến 30/09/2026	Luỹ kế đến 30/09/2025
Hội đồng quản trị:		188.000.000	143.000.000
1. Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch	45.000.000	-
2. Ông Hoàng Tuấn Anh	Nguyên chủ tịch	50.000.000	70.000.000
3. Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên	45.000.000	35.000.000
4. Ông Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên độc lập	48.000.000	38.000.000
Ban kiểm soát:		108.000.000	86.000.000
1. Ông Bùi Khắc Hải	Trưởng ban	23.000.000	-
2. Ông Vũ Tuấn Anh	Nguyên trưởng ban	25.000.000	38.000.000
3. Bà Vũ Thị Thuỳ Phương	Nguyên thành viên	15.000.000	24.000.000
4. Bùi Thế Công	Thành viên	30.000.000	14.000.000
5. Đoàn Anh Thư	Thành viên	15.000.000	-
6. Ông Đỗ Tấn Khiêm	Nguyên thành viên	-	10.000.000
Ban giám đốc và người quản lý khác:		2.357.319.000	2.197.082.000
1. Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Giám đốc	596.699.000	528.089.000
2. Ông Tạ Văn Lợi	Phó giám đốc	457.109.000	420.199.000
3. Ông Đàm Văn Kiên	Phó giám đốc	394.472.000	388.368.000
4. Ông Phạm Lâm Sơn	Phó giám đốc	392.659.000	389.105.000
5. Ông Lại Văn Hoàn	Kế toán trưởng, người được uỷ quyền CBTT	259.126.000	237.454.000
6. Bà Nguyễn Thị Phương Dung	Người phụ trách quản trị Công ty	257.254.000	233.867.000

Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09a-DN

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. Thông tin so sánh:

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính quý 3 năm 2025 kết thúc ngày 30/09/2025.

Tp. HCM, ngày 20 tháng 10 năm 2026

Người lập



Phạm Thị Loan

Kế toán trưởng



Lại Văn Hoàn

Giám đốc



Nguyễn Ngọc Khánh