

Số: 561 /CT-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2026

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

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 3 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: ICN
- Địa chỉ Số 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0254.3838423 Fax: 02543.838422
- Email: Website: idicoconac.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- BCTC quý 3 năm 2026

☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại:

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không



+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2026 tại đường dẫn: idicoconac.vn (Mục quan hệ cổ đông)

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

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Nơi nhận:

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



KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC
Vũ Anh Tuấn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Quý 3 năm 2026

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	7 - 42

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc.

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Lê Thanh Tùng
Giám Đốc

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		943.242.235.377	912.426.413.291
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		11.698.982.021	69.191.873.038
1. Tiền	111	4	11.698.982.021	13.729.653.860
2. Các khoản tương đương tiền	112	4	-	55.462.219.178
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		571.489.383.564	509.330.235.620
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.1	10.676.000.000	10.676.000.000
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5.2	560.813.383.564	498.654.235.620
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		92.649.622.717	87.231.652.186
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	19.206.547.012	43.311.753.063
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	42.275.175.633	17.112.055.901
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	32.647.568.874	28.287.512.024
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	9	(1.479.668.802)	(1.479.668.802)
IV. Hàng tồn kho	140		263.364.695.027	244.223.888.685
1. Hàng tồn kho	141	10	263.364.695.027	244.223.888.685
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.039.552.048	2.448.763.762
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	11	555.204.616	133.863.982
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		3.022.264.584	1.292.361.255
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		462.082.848	1.022.538.525
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		266.607.855.991	371.316.771.954
I. Tài sản cố định	220		58.314.692.354	59.553.191.956
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	7.173.817.580	8.407.700.911
- Nguyên giá	222		45.006.801.393	45.006.801.393
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(37.832.983.813)	(36.599.100.482)
2. Tài sản cố định vô hình	227	14	51.140.874.774	51.145.491.045
- Nguyên giá	228		51.268.597.454	51.268.597.454
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(127.722.680)	(123.106.409)
II. Bất động sản đầu tư	240	15	203.370.724.405	208.750.510.280
- Nguyên giá	241		342.080.989.542	342.080.989.542
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(138.710.265.137)	(133.330.479.262)
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		2.408.557.031	484.544.818
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		2.408.557.031	484.544.818
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		-	100.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5.2	-	100.000.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		2.513.882.201	2.528.524.900
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	11	721.704.333	868.346.785
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	28.3	1.792.177.868	1.660.178.115
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.209.850.091.368	1.283.743.185.245

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		746.671.212.098	759.719.938.137
I. Nợ ngắn hạn	310		138.450.931.719	137.238.397.413
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	14.801.838.572	13.105.331.499
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	37.206.460.680	45.314.597.969
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		25.629.031.964	1.250.073.564
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	12	6.876.563.355	26.053.584.642
5. Phải trả người lao động	315		2.574.388.542	1.832.450.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	9.743.224.983	9.284.589.355
7. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	19	23.178.119.361	20.222.612.476
8. Phải trả ngắn hạn khác	320		689.706.227	532.173.455
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	21.1	13.257.010.978	15.329.003.763
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.278.159.720	864.681.801
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	20	3.216.427.337	3.449.298.889
II. Nợ dài hạn	330		608.220.280.379	622.481.540.724
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	19	605.605.280.379	622.116.540.724
2. Phải trả dài hạn khác	338		415.000.000	365.000.000
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	21.2	2.200.000.000	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	22	463.178.879.270	524.023.247.108
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		305.999.230.000	305.999.230.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		305.999.230.000	305.999.230.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn	412		290.000	290.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		157.179.359.270	218.023.727.108
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		125.623.958.108	81.022.070.984
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		31.555.401.162	137.001.656.124
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.209.850.091.368	1.283.743.185.245

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT







Nguyễn Thị Lựu

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Lê Thanh Tùng

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	23.1	19.742.683.917	34.137.127.184	78.295.215.622	402.352.402.580
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		19.742.683.917	34.137.127.184	78.295.215.622	402.352.402.580
4. Giá vốn hàng bán	11	24	12.775.425.203	33.928.730.237	53.782.588.670	213.229.799.228
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		6.967.258.714	208.396.947	24.512.626.952	189.122.603.352
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23.2	10.923.937.043	8.848.832.749	34.218.914.977	26.599.937.984
8. Chi phí tài chính	23	25	459.301.025	-	1.434.180.219	4.089.251.279
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		442.392.176	-	1.417.271.370	48.777.279
9. Chi phí bán hàng	25		21.091.048	118.000.000	413.477.919	13.629.577.225
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	26	5.842.480.765	6.015.770.763	17.802.701.821	15.560.801.932
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.568.322.919	2.923.458.933	39.081.181.970	182.442.910.900
12. Thu nhập khác	31		1.116.826	979.869.244	1.116.826	991.051.062
13. Chi phí khác	32		-	549.587.968	53.952.446	549.587.968
14. Lợi nhuận khác	40		1.116.826	430.281.276	(52.835.620)	441.463.094
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.569.439.745	3.353.740.209	39.028.346.350	182.884.373.994
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		2.387.235.122	737.970.810	7.604.944.941	35.887.977.488
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(41.384.131)	(42.222.630)	(131.999.753)	803.198.703
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.223.588.754	2.657.992.029	31.555.401.162	146.193.197.803
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		301	87	1.031	4.763
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		301	87	1.031	4.763

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Thị Lựu

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Lê Thanh Tùng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		39.028.346.350	182.884.373.994
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	12,13,14	6.618.285.477	6.991.800.871
- Các khoản dự phòng	03		413.477.919	729.960.587
- (Lãi)/Lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		16.908.849	(64.623.702)
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(33.145.150.556)	(27.356.383.526)
- Chi phí đi vay	06		1.417.271.370	48.777.279
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.349.139.409	163.233.905.503
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09		(6.587.418.183)	19.162.632.284
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10		(19.140.806.342)	108.238.748.221
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(18.417.621.365)	(113.749.868.813)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		(274.698.182)	10.852.401.835
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.417.271.370)	(48.777.279)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	12	(26.923.621.597)	(43.779.277.272)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(832.871.552)	(1.256.471.400)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(59.245.169.182)	142.653.293.079
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.924.012.213)	(5.122.651.604)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(191.000.000.000)	(346.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		227.000.000.000	113.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		34.986.002.612	20.855.926.296
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		69.061.990.399	(217.266.725.308)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33		33.970.801.532	26.498.904.031
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(33.842.794.317)	(26.498.904.031)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(67.420.810.600)	(60.988.536.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(67.292.803.385)	(60.988.536.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(57.475.982.168)	(135.601.968.229)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		69.191.873.038	199.506.918.457
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(16.908.849)	64.623.702
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	4	11.698.982.021	63.969.573.930

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT







Nguyễn Thị Lựu

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

Lê Thanh Tùng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 93 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 90 người).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 *Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng*

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các 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 giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2.3 *Kỳ báo cáo*

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY(tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới: Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

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 32*.

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 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.

3.3 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng hóa bất động sản theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của thành phẩm bất động sản trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường, tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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 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.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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

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

Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì phải tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Công ty 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:

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho 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 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 giữa niên độ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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

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

3.6 Thuê tài sản

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

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Bất động sản theo hợp đồng cho thuê được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

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

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

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

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

3.7 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 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 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 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 giữa niên độ.

Quyền sử dụng đất

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

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

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

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

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.

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

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

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

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

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

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

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

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản 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 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.

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

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

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

3.11 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 vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

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

- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm có giá trị lớn;
- ▶ Chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán;

3.13 Các khoản đầu tư

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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

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

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của 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.

3.15 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.

3.16 Dự phòng

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

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

Dự phòng chi phí bảo hành

Dự phòng bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng là dự phòng chi phí cho những sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng đã bán, đã cung cấp hoặc đã bàn giao cho người mua nhưng còn trong thời hạn bảo hành và Công ty vẫn có nghĩa vụ phải tiếp tục sửa chữa, hoàn thiện theo hợp đồng hoặc theo cam kết với khách hàng.

Việc trích lập dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình trên cơ sở doanh thu dịch vụ xây dựng đã thực hiện trong kỳ theo quy định của pháp luật về xây dựng và được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí bán hàng trong kỳ.

Dự phòng phải trả về bảo hành sản phẩm, hàng hoá được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Trường hợp hoàn nhập chi phí bảo hành được ghi nhận giảm vào chi phí bán hàng.

Khoản dự phòng bảo hành được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ và công trình xây dựng tương tự.

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

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 và cho kỳ kế toán 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 Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế hoặc tỷ giá ghi sổ tùy theo nội dung và bản chất của nghiệp vụ kinh tế phát sinh và nguyên tắc áp dụng tỷ giá hối đoái tại ngày 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 Công ty 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 tháng 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 Công ty.

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

Tỷ giá ghi sổ

Tỷ giá ghi sổ bao gồm tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hoặc tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền. Việc áp dụng tỷ giá ghi sổ thực tế đích danh hay tỷ giá ghi sổ bình quân gia quyền tùy theo đặc điểm và yêu cầu quản lý các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty.

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

3.18 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 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.

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

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

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

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 cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

3.20 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

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

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

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

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

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.21 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ

3.22 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

3.23 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 giữa niên độ.

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ 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 giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn 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 giữa niên độ.

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

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

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

3.23 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

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

3.24 Lãi trên cổ phiếu

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

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

3.25 Thông tin theo bộ phận

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

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

3.26 Các bên liên quan

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

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	966.271.366	1.016.933.335
Tiền gửi ngân hàng	10.732.710.655	12.712.720.525
Các khoản tương đương tiền (*)	-	55.462.219.178
TỔNG CỘNG	11.698.982.021	69.191.873.038

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

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND			
	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")				
(Thuyết minh số 29)	10.676.000.000	19.376.940.000	10.676.000.000	24.981.840.000

(*) Giá trị hợp lý cổ phiếu tại IDICO-IDI được xác định căn cứ vào giá niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 theo giá đóng cửa.

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

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

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

5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	560.813.383.564	498.654.235.620
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	409.427.082.194	416.334.509.592
Trái phiếu (ii)	150.000.000.000	80.000.000.000
Lãi dự thu từ trái phiếu	1.386.301.370	2.319.726.028
Dài hạn	-	100.000.000.000
Trái phiếu	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	<u>560.813.383.564</u>	<u>598.654.235.620</u>

(i) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Công ty đã thế chấp một số hợp đồng tiền gửi làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn ngân hàng (*Thuyết minh số 21*).

(ii) Số cuối kỳ trình bày khoản đầu tư vào 500 trái phiếu IDTCH2426002 và 1.000 trái phiếu IDT12501 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (*trước đây là Công ty Cổ phần IDTT*), bên liên quan của Công ty (*Thuyết minh số 29*), với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn 500 trái phiếu là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm, ngày đáo hạn 1.000 trái phiếu là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm.

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

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

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Các bên khác	16.530.080.305	34.942.534.075
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh	1.105.185.000	7.926.028.000
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Thành phố Thủ Đức	5.092.382.246	4.967.292.591
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	4.674.649.263	6.194.623.263
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	-	10.781.307.375
- Các khách hàng khác	5.657.863.796	5.073.282.846
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	2.676.466.707	8.369.218.988
TỔNG CỘNG	19.206.547.012	43.311.753.063
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(908.177.305)	(908.177.305)
GIÁ TRỊ THUẦN	18.298.369.707	42.403.575.758

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	40.511.673.572	16.347.021.783
Các bên khác	1.763.502.061	765.034.118
TỔNG CỘNG	42.275.175.633	17.112.055.901
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(395.437.600)	(395.437.600)
GIÁ TRỊ THUẦN	41.879.738.033	16.716.618.301

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Tạm ứng nhân viên	26.774.976.650	21.340.216.322
Chi hộ	5.379.658.473	6.460.291.934
Ký quỹ, ký cược	245.131.628	245.131.628
Khác	247.802.123	241.872.140
TỔNG CỘNG	32.647.568.874	28.287.512.024
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(176.053.897)	(176.053.897)
GIÁ TRỊ THUẦN	32.471.514.977	28.111.458.127
Trong đó:		
Các bên khác	27.267.910.401	21.827.220.090
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	5.379.658.473	6.460.291.934

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

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI

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

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu kỳ	1.479.668.802	1.479.668.802
Thêm: Dự phòng lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	<u>1.479.668.802</u>	<u>1.479.668.802</u>

9.2 Nợ quá hạn

	30/09/2026			01/01/2026		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Công nghệ Nam Anh	376.437.600	376.437.600	-	376.437.600	376.437.600	-
Công ty TNHH May Thiên Kim	223.332.497	223.332.497	-	223.332.497	223.332.497	-
Khác	879.898.705	879.898.705	-	879.898.705	879.898.705	-
TỔNG CỘNG	<u>1.479.668.802</u>	<u>1.479.668.802</u>	<u>-</u>	<u>1.479.668.802</u>	<u>1.479.668.802</u>	<u>-</u>

10. HÀNG TỒN KHO

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Dự án Bắc Châu Giang (i)	192.012.377.856	175.542.919.055
Dự án Khu nhà ở Xã hội Mỹ Xuân B1 (ii)	33.188.517.742	30.580.270.133
Dự án Khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh (iii)	17.887.179.505	17.507.179.505
Chi phí kinh doanh dở dang (iv)	13.636.815.154	14.344.781.621
Khác	6.639.804.770	6.248.738.371
TỔNG CỘNG	<u>263.364.695.027</u>	<u>244.223.888.685</u>

- (i) Bất động sản dở dang thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình.
- (ii) Dự án Khu nhà ở Xã hội Mỹ Xuân B1 thuộc Phường Phú Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iii) Dự án Khu cao ốc văn phòng kết hợp chung cư tại số 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh.
- (iv) Chi phí kinh doanh dở dang là chi phí các công trình xây dựng dở dang của các hợp đồng xây dựng.

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

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

11. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỐ

	VND	
	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	555.204.616	133.863.982
Công cụ, dụng cụ	30.278.213	19.771.659
Khác	524.926.403	114.092.323
Dài hạn	721.704.333	868.346.785
Công cụ, dụng cụ	212.464.038	187.114.551
Chi phí sửa chữa	48.650.215	174.638.377
Khác	460.590.080	506.593.857
TỔNG CỘNG	1.276.908.949	1.002.210.767

12. THUẾ

	VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	25.681.052.873	7.604.944.941	(26.923.621.597)	6.362.376.217
Thuế thu nhập cá nhân	15.068.568	1.460.522.823	(1.426.170.801)	49.420.590
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	357.463.201	3.627.578.633	(3.985.041.834)	-
Thuế khác	-	2.383.339.576	(1.918.573.028)	464.766.548
TỔNG CỘNG	26.053.584.642	15.076.385.973	(34.253.407.260)	6.876.563.355
Phải thu				
Thuế GTGT được khấu trừ	1.292.361.255	4.699.165.832	(2.969.262.503)	3.022.264.584
Thuế khác	1.022.538.525		(560.455.677)	462.082.848
TỔNG CỘNG	2.314.899.780	4.699.165.832	(3.529.718.180)	3.484.347.432

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

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
						VND
Nguyên giá:						
Đầu kỳ và cuối kỳ	33.099.079.031	3.013.409.402	7.078.935.914	420.972.436	1.394.404.610	45.006.801.393
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	26.209.891.542	2.004.618.493	2.899.746.037	275.983.547	1.394.404.610	32.784.644.229
Giá trị hao mòn lũy kế:						
01/01/2026	(27.528.457.839)	(2.843.659.043)	(4.581.374.367)	(280.642.127)	(1.364.967.106)	(36.599.100.482)
Khấu hao trong kỳ	(533.015.470)	(71.925.327)	(574.617.807)	(24.887.223)	(29.437.504)	(1.233.883.331)
30/09/2026	(28.061.473.309)	(2.915.584.370)	(5.155.992.174)	(305.529.350)	(1.394.404.610)	(37.832.983.813)
Giá trị còn lại:						
01/01/2026	5.570.621.192	169.750.359	2.497.561.547	140.330.309	29.437.504	8.407.700.911
30/09/2026	5.037.605.722	97.825.032	1.922.943.740	115.443.086	-	7.173.817.580

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

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

14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

Quyền sử dụng đất

Nguyên giá:

Đầu kỳ và cuối kỳ	<u>51.268.597.454</u>
-------------------	-----------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

01/01/2026	(123.106.409)
Hao mòn trong kỳ	<u>(4.616.271)</u>
30/09/2026	<u>(127.722.680)</u>

Giá trị còn lại:

01/01/2026	<u>51.145.491.045</u>
30/09/2026	<u>51.140.874.774</u>

15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

*Chi phí phát triển
Khu Công nghiệp
Mỹ Xuân B1*

*Bất động sản
thương mại*

Tổng cộng

Nguyên giá:

Đầu kỳ và cuối kỳ	<u>341.778.100.842</u>	<u>302.888.700</u>	<u>342.080.989.542</u>
-------------------	------------------------	--------------------	------------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

01/01/2026	(133.330.479.262)	-	(133.330.479.262)
Khấu hao trong kỳ	<u>(5.379.785.875)</u>	-	<u>(5.379.785.875)</u>
30/09/2026	<u>(138.710.265.137)</u>	-	<u>(138.710.265.137)</u>

Giá trị còn lại:

01/01/2026	<u>208.447.621.580</u>	<u>302.888.700</u>	<u>208.750.510.280</u>
30/09/2026	<u>203.067.835.705</u>	<u>302.888.700</u>	<u>203.370.724.405</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 23.1 và 24.*

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

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

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Các bên khác	5.353.711.752	6.439.061.709
- Công ty TNHH Cấp nước Tóc Tiên	934.770.900	580.952.400
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	740.838.200	719.628.200
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Duy Minh	-	431.590.012
- Khác	3.678.102.652	4.706.891.097
Các bên liên quan (Thuyết minh số 29)	9.448.126.820	6.666.269.790
TỔNG CỘNG	14.801.838.572	13.105.331.499

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	15.754.027.600	15.754.027.600
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Công trình giao thông tỉnh Tây Ninh	10.188.939.000	15.226.814.000
Khác (*)	11.263.494.080	14.333.756.369
TỔNG CỘNG	37.206.460.680	45.314.597.969

(*) Bao gồm trong số dư cuối kỳ từ các khoản nhận trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán bất động sản thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình là 11.229.224.652 VND.

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Chi phí bảo trì	8.470.051.350	7.860.256.183
Chi phí xây dựng công trình	1.273.173.633	1.424.333.172
TỔNG CỘNG	9.743.224.983	9.284.589.355

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

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

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Ngắn hạn	23.178.119.361	20.222.612.476
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	23.178.119.361	20.222.612.476
Dài hạn	605.605.280.379	622.116.540.724
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	605.605.280.379	622.116.540.724
TỔNG CỘNG	628.783.399.740	642.339.153.200

20. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

		VND
	30/09/2026	01/01/2026
Số đầu kỳ	3.449.298.889	2.163.270.289
Trích lập (<i>Thuyết minh số 22.1</i>)	600.000.000	3.025.000.000
Sử dụng quỹ	(832.871.552)	(1.738.971.400)
Số cuối kỳ	3.216.427.337	3.449.298.889

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

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

21. VAY NGÂN HÀNG
21.1 Vay ngắn hạn

	01/01/2026	Tăng	Giảm	VND 30/9/2026
Vay ngân hàng	15.329.003.763	31.770.801.532	(33.842.794.317)	13.257.010.978

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

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

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

13.257.010.978	Từ ngày 09 tháng 11 năm 2026 đến 18 tháng 01 năm 2027	Từ 8,0% Các hợp đồng tiền gửi trị giá VND 80.000.000.000 (Thuyết minh số 5.2)
----------------	---	---

21.2 Vay dài hạn

	01/01/2026	Tăng	Giảm	VND 30/9/2026
Vay ngân hàng	-	2.200.000.000	-	2.200.000.000

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

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Đồng Sài Gòn

2.200.000.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2027 đến 09 tháng 9 năm 2029	11,5% Hợp đồng tiền gửi trị giá VND 20.000.000.000 (Thuyết minh số 5.2)
---------------	--	---

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

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

22.	VỐN CHỦ SỞ HỮU					VND
22.1	Tình hình tăng giảm vốn chủ sở hữu					Tổng cộng
		Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025:						
01/01/2025		203.999.600.000	290.000	206.446.660.984		410.446.550.984
Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	146.193.197.803		146.193.197.803
Cổ tức công bố		-	-	(44.879.898.400)		(44.879.898.400)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(3.025.000.000)		(3.025.000.000)
30/09/2025		203.999.600.000	290.000	304.734.960.387		508.734.850.387
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026:						
01/01/2026		305.999.230.000	290.000	218.023.727.108		524.023.247.108
Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	31.555.401.162		31.555.401.162
Cổ tức công bố (*)		-	-	(91.799.769.000)		(91.799.769.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	(600.000.000)		(600.000.000)
30/09/2026		305.999.230.000	290.000	157.179.359.270		463.178.879.270

- (*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên số 08/2026/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026, ĐHĐCĐ đã thông qua mức chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền với tỷ lệ 30% vốn điều lệ và kế hoạch chia cổ tức năm 2026 với tỷ lệ 25% trên vốn điều lệ. Trong đó:
- Cổ tức năm 2025: Ngày 8 tháng 1 năm 2026, Hội đồng Quản trị đã thông qua Nghị quyết số 01/NQ-CT về việc tạm ứng cổ tức đợt 2 năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10% vốn điều lệ, tương đương 30.599.923.000 VND; Ngày 5 tháng 5 năm 2026, HĐQT đã thông qua Nghị quyết số 09/NQ-CT về việc chi trả cổ tức phần còn lại của năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 12% vốn điều lệ, tương đương 36.719.907.600 VND (trong năm 2025 Hội đồng quản trị đã thông qua Nghị quyết số 10/NQ-CT ngày 19/9/2025 về việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 8% vốn điều lệ).
 - Tạm ứng cổ tức năm 2026: Nghị quyết số 15/NQ-CT về việc tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2026 bằng tiền cho các cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 8% vốn điều lệ, tương đương 24.479.938.400 VND.

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

		VND
	30/09/2026	30/09/2025
Vốn cổ phần		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	305.999.230.000	305.999.230.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố và đã trả trong kỳ	91.799.769.000	146.879.528.400
Cổ tức trả bằng tiền	91.799.769.000	44.879.898.400
Cổ tức trả bằng cổ phiếu		101.999.630.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	67.420.810.600	60.988.536.000

22.3 Cổ phiếu phổ thông

	30/09/2026	01/01/2026
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu đăng ký phát hành	30.599.923	30.599.923
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	30.599.923	30.599.923
Cổ phiếu phổ thông	30.599.923	30.599.923
Cổ phiếu đang lưu hành	30.599.923	30.599.923
Cổ phiếu phổ thông	30.599.923	30.599.923

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

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

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

22.4 Lãi trên cổ phiếu

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	31.555.401.162	146.193.197.803
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(450.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	31.555.401.162	145.743.197.803
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (**)	30.599.923	30.599.923
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.031	4.763
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.031	4.763

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2025 để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh để phản ánh việc thay đổi số lượng cổ phiếu phổ thông do phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

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

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

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

23. DOANH THU

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

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và các dịch vụ tiện ích liên quan	13.748.364.145	11.855.440.414
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	4.218.209.313	21.315.709.866
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.776.110.459	965.976.904
TỔNG CỘNG	<u>19.742.683.917</u>	<u>34.137.127.184</u>

23.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Lãi tiền gửi và trái phiếu	10.930.047.493	8.825.173.263
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	(6.110.450)	23.659.486
TỔNG CỘNG	<u>10.923.937.043</u>	<u>8.848.832.749</u>

24. GIÁ VỐN BÁN HÀNG VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và dịch vụ tiện ích liên quan	6.703.145.068	12.981.201.006
Giá vốn hợp đồng xây dựng	3.715.943.512	19.927.623.548
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.356.336.623	1.019.905.683
TỔNG CỘNG	<u>12.775.425.203</u>	<u>33.928.730.237</u>

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

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

25. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Lãi vay	442.392.176	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	16.908.849	-
TỔNG CỘNG	459.301.025	-

26. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Chi phí nhân công	4.030.951.587	3.744.168.351
Chi phí khấu hao	392.520.593	434.900.081
Chi phí dịch vụ mua ngoài	159.148.908	353.763.506
Chi phí khác	1.259.859.677	1.482.938.825
TỔNG CỘNG	5.842.480.765	6.015.770.763

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

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.581.150.383	15.090.313.627
Chi phí nhân công	6.245.922.368	6.789.517.618
Chi phí nguyên vật liệu	312.925.790	6.436.632.652
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14 và 15)	2.205.999.488	2.193.599.904
Chi phí khác	3.292.998.987	9.552.437.199
TỔNG CỘNG	18.638.997.016	40.062.501.000

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

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

28. 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.

28.1 Chi phí thuế TNDN

	VND	
	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Chi phí thuế TNDN	2.387.235.122	737.970.810
(Thu nhập) Chi phí thuế TNDN hoãn lại	(41.384.131)	(42.222.630)
TỔNG CỘNG	2.345.850.991	695.748.180

28.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 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 kỳ 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.

28.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ kế toán giữa niên độ của kỳ báo cáo và kỳ trước như sau:

	VND			
	Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	Quý 3-2026	Quý 3-2025
Chi phí phải trả	1.704.050.990	1.572.051.237	41.384.131	42.222.630
Khác	88.126.878	88.126.878	-	-
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	1.792.177.868	1.660.178.115		
Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ			41.384.131	42.222.630

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

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác của Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Công ty có cùng thành viên chủ chốt và là cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn (đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Công ty TNHH Lesco Resort	Công ty con của cổ đông lớn
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kiêm Giám đốc
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên HĐQT (miễn nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025)
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT (bổ nhiệm ngày 26 tháng 9 năm 2025)
Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng Ban Kiểm soát ("BKS")
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng

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

<i>VND</i>			
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý 3-2026</i>	<i>Quý 3-2025</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức đã trả Cổ tức công bố	- 12.484.800.000	- 12.484.800.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức đã trả Cổ tức công bố	- 5.610.556.800	- 5.610.556.800

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

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

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

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

		VND	
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Quý 3-2026</i>	<i>Quý 3-2025</i>
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ xây dựng	7.951.622.385	4.772.488.021
	Lãi trái phiếu	-	1.109.041.096
	Cổ tức đã trả	-	-
	Cổ tức công bố	275.524.000	171.524.000
	Mua vật tư xây dựng	-	699.343.518
	Chi hộ	119.256.191	36.073.292
	Cung cấp dịch vụ khác	68.058.337	54.185.023
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ xây dựng	341.925.054	7.679.982.787
	Lãi trái phiếu	3.654.794.520	934.246.576
	Mua vật tư xây dựng	2.141.080.607	2.674.889.674
	Cung cấp dịch vụ	234.867.930	62.761.537
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức đã trả	-	-
	Cổ tức công bố	45.600.000	45.600.000

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

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

Các giao dịch với các bên liên quan trong kỳ đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 02A/NQ-CT ngày 19 tháng 1 năm 2026 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác.

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

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

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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5)			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Trái phiếu	151.386.301.370	152.283.561.644
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Trái phiếu	-	30.036.164.384
IDICO-IDI	Chứng khoán kinh doanh	10.676.000.000	10.676.000.000
		162.062.301.370	192.995.726.028
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	1.857.029.648	2.452.784.648
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ	819.437.059	5.916.434.340
		2.676.466.707	8.369.218.988
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	40.511.673.572	16.347.021.783
Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Chi trả hộ	5.379.658.473	6.460.291.934
Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 16)			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ	7.110.356.722	3.978.287.958
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư	2.337.770.098	2.687.981.832
		9.448.126.820	6.666.269.790

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

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

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

Các giao dịch với bên liên quan khác

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

		VND	
		Quý 3-2026	Quý 3-2025
Thù lao của Hội đồng Quản trị			
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	34.000.000	67.000.000
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT	122.409.091	46.000.000
Ông Nguyễn Vũ Hùng (bổ nhiệm từ ngày 26 tháng 9 năm 2025)	Thành viên HĐQT	19.000.000	-
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	16.000.000	16.000.000
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	16.000.000	16.000.000
Ông Võ Tấn Dũng (miễn nhiệm đến ngày 26 tháng 9 năm 2025)	Thành viên HĐQT	-	29.000.000
TỔNG CỘNG		207.409.091	174.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc			
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	147.790.800	168.790.800
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	146.495.345	167.790.800
Bà Lâm Thị Phương Trang (từ ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Phó Giám đốc	125.909.091	158.000.000
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng	118.000.000	147.212.000
Ông Phạm Ngọc Dũng (đến ngày 1 tháng 9 năm 2025)	Phó Giám đốc	-	119.000.000
TỔNG CỘNG		538.195.236	760.793.600

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

		VND	
		Quý 3-2026	Quý 3-2025
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát		42.000.000	60.000.000

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

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

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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 Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do 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 cùng một khu vực địa lý duy nhất.

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả 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 giữa niên độ.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Nguồn tài trợ bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.

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

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

31. CÁC CAM KẾT

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Đến 1 năm	1.693.359.218	1.712.867.662
Trên 1 – 5 năm	8.466.796.088	8.564.338.308
Trên 5 năm	26.816.036.567	27.662.812.733
TỔNG CỘNG	36.976.191.873	37.940.018.703

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

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính 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:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	55.000.000.000	462.219.178	55.462.219.178
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	486.000.000.000	12.654.235.620	498.654.235.620
Phải thu ngắn hạn khác	41.403.966.822	(13.116.454.798)	28.287.512.024
Hàng tồn kho	189.896.915.074	54.326.973.611	244.223.888.685
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	54.811.518.429	(54.326.973.611)	484.544.818
Bất động sản đầu tư – Nguyên giá	463.719.527.130	(121.638.537.588)	342.080.989.542
Bất động sản đầu tư – Giá trị hao mòn lũy kế	(254.969.016.850)	121.638.537.588	(133.330.479.262)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.250.073.564	1.250.073.564
Phải trả ngắn hạn khác	1.782.247.019	(1.250.073.564)	532.173.455

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

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

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

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

Phê duyệt, ngày 19 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**

Nguyễn Thị Lưu

Nguyễn Thị Hồng Hạnh



Lê Thanh Tùng