TỔNG CÔNG TY IDICO – CTCP **IDICO CORPORATION - JSC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số/No: 996 /TCT-BTCV/v: công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính *Abt: Periodic information disclosure of financial statements*	**THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM** **Independence - Freedom - Happiness** *TP. HCM, ngày 28 tháng 10 năm 2026* *HCM City, October 28th, 2026*

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

Thực hiện quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Tổng công ty IDICO - CTCP thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

Complying with Provision no.3, 4 - Article 14 of Circulars 96/2020/TT-BTC dated 16/11/2020 of Ministry of Finance about providing guidelines on disclosure of information on securities market, IDICO Corporation - JSC discloses information on financial statements for Quarter 3,2026 as below:

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

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

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

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

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

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

- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026/*Financial statements for Quarter 3,2026*:

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

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

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

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

☐ Có/Yes ☐ Không/No

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

☐ Có/Yes ☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại /*Profit after tax of the reporting period between before and after audit increases/decreases by at least 5%, or changed from a positive number to a negative number or vice:*

☐ Có/Yes ☐ Không/No

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

☐ Có/Yes ☐ Không/No

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

☒ Có/Yes ☐ Không/No

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

☒ Có/Yes ☐ Không/No

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại/*Profit after tax of the reporting period is negative, year over year profit is changed from a positive number to a negative number or vice versa*:

☐ Có/Yes ☒ Không/No

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

☐ Có/Yes ☒ Không/No

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 28/10/2026 tại đường dẫn: ***http://www.idico.com.vn***, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on October 28th, 2026 on the company website at: ***http://www.idico.com.vn***, *article "Investor Relations".*

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

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

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

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

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

M.S.D.N: 0302177966 - C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

NGUYỄN VIỆT TUẤN

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
Digitally signed by TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
Date: 2026.10.28 17:20:32+07'00'

Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 3 năm 2026

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	11 - 65

Tổng công ty IDICO - CTCP

THÔNG TIN CHUNG

TỔNG CÔNG TY

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

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

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

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

Ông Nguyễn Việt Tuấn được Ông Đặng Chính Trung ủy quyền ký báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng giám đốc Tổng công ty IDICO - CTCP ("Tổng công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm công ty") cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

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

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

- lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Nhóm 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 hợp nhất giữa niên độ; và
- lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Nhóm công ty sẽ tiếp tục hoạt động.

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho kỳ kế toán 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ngày 28 tháng 10 năm 2026

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.D.N: 0302177966-C.T.C.P
TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Nguyễn Việt Tuấn

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**100**		**16.599.453.089.891**	**15.950.758.854.507**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	***110***	***4***	***469.934.018.621***	***553.943.475.131***
1. Tiền	111		176.602.664.768	78.561.249.834
2. Các khoản tương đương tiền	112		293.331.353.853	475.382.225.297
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	***120***		***6.574.446.666.848***	***6.913.846.164.629***
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	5	6.574.446.666.848	6.913.846.164.629
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	***130***		***1.306.232.213.691***	***1.049.433.012.891***
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	773.121.823.110	782.943.925.907
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	289.277.731.014	78.698.417.837
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	342.109.190.490	285.326.702.446
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(98.276.530.923)	(97.536.033.299)
IV. Hàng tồn kho	***140***	***10***	***8.160.746.512.715***	***7.392.560.420.119***
1. Hàng tồn kho	141		8.164.307.189.117	7.396.121.096.521
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(3.560.676.402)	(3.560.676.402)
V. Tài sản ngắn hạn khác	***160***		***88.093.678.016***	***40.975.781.737***
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	17	23.190.285.518	7.442.816.180
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	18	42.417.963.222	24.120.909.607
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	18	5.853.025.166	9.412.055.950
4. Tài sản ngắn hạn khác	165		16.632.404.110	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**200**		**7.032.218.819.832**	**7.250.731.825.016**
I. Các khoản phải thu dài hạn	***210***		***78.900.691.477***	***80.679.051.649***
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	6	4.920.701.043	6.699.061.215
2. Phải thu dài hạn khác	215	8	94.068.879.500	94.068.879.500
3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	9	(20.088.889.066)	(20.088.889.066)
II. Tài sản cố định	***220***		***2.785.732.914.155***	***2.930.540.421.499***
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	2.678.271.263.624	2.822.176.399.794
Nguyên giá	222		6.605.788.261.466	6.548.445.626.733
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(3.927.516.997.842)	(3.726.269.226.939)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	107.461.650.531	108.364.021.705
Nguyên giá	228		124.812.183.321	124.392.183.321
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(17.350.532.790)	(16.028.161.616)
III. Bất động sản đầu tư	***240***	***13***	***2.623.257.353.393***	***2.571.284.071.639***
1. Nguyên giá	241		3.890.924.498.400	3.744.967.303.501
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(1.267.667.145.007)	(1.173.683.231.862)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	***250***		***981.153.800.503***	***1.003.161.554.438***
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	14	342.606.678.755	342.417.469.429
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	15	638.547.121.748	660.744.085.009
V. Đầu tư tài chính dài hạn	***260***		***114.546.952.274***	***210.787.245.431***
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	16.1	40.275.027.190	40.514.409.143
2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	16.2	74.271.925.084	74.271.925.084
3. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	16.2	-	(3.999.088.796)
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	5	-	100.000.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	***270***		***448.627.108.030***	***454.279.480.360***
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	17	180.298.682.939	190.956.577.259
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272	36.3	247.012.171.306	232.844.694.275
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		12.429.041.958	12.493.557.272
4. Lợi thế thương mại	279	20	8.887.211.827	17.984.651.554
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	**280**		**23.631.671.909.723**	**23.201.490.679.523**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	**300**		**14.273.143.387.664**	**14.938.459.787.767**
I. Nợ ngắn hạn	***310***		***5.159.493.652.033***	***5.711.948.426.087***
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	21	313.092.751.927	324.182.914.400
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	22	97.069.819.959	245.394.287.669
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	23	20.050.035.844	6.977.805.719
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	18	422.052.584.363	660.729.043.377
5. Phải trả người lao động	315		60.589.652.002	52.888.615.808
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	24	1.127.672.690.531	1.104.713.080.258
7. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	319	25	282.089.886.957	193.857.651.139
8. Phải trả ngắn hạn khác	320	26	529.500.151.386	481.441.900.418
9. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	28	2.282.393.246.891	2.611.815.438.113
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		1.278.159.720	2.490.057.401
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		23.704.672.453	27.457.631.785
II. Nợ dài hạn	***330***		***9.113.649.735.631***	***9.226.511.361.680***
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	337	25	5.311.098.121.575	5.437.927.157.545
2. Phải trả dài hạn khác	338	26	48.898.919.274	33.353.393.931
3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	28	3.214.731.556.775	3.265.348.897.640
4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	36.3	52.921.436.047	52.482.180.800
5. Dự phòng phải trả dài hạn	343	27	485.999.701.960	437.399.731.764

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**400**	**29.1**	**9.358.528.522.059**	**8.263.030.891.756**
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		4.174.468.640.000	3.794.988.230.000
- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*	*411a*		*4.174.468.640.000*	*3.794.988.230.000*
2. Thặng dư vốn	412		44.302.834.297	44.302.834.297
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		254.930.082.784	227.022.882.784
4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
5. Quỹ đầu tư phát triển	418		714.448.874.011	714.448.874.011
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.110.716.910.334	1.722.111.920.501
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*	*420a*		*737.470.628.181*	*359.568.694.549*
- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*	*420b*		*1.373.246.282.153*	*1.362.543.225.952*
7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		2.103.161.758.828	1.803.656.728.358
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	**440**		**23.631.671.909.723**	**23.201.490.679.523**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	30.1	2.075.622.272.669	2.871.423.273.613	5.831.803.590.028	6.428.105.460.754
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	30.1	47.242.778	93.800.926	214.540.159	93.800.926
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	30.1	2.075.575.029.891	2.871.329.472.687	5.831.589.049.869	6.428.011.659.828
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	32	1.403.796.161.144	1.614.206.888.266	3.922.065.492.542	4.074.980.483.625
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		671.778.868.747	1.257.122.584.421	1.909.523.557.327	2.353.031.176.203
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	30.2	154.229.863.294	84.797.217.769	430.481.332.346	212.852.283.585
7. Chi phí tài chính	23	31	52.840.083.513	34.133.582.233	168.464.724.332	103.093.067.061
Trong đó: chi phí đi vay	24		*56.371.280.831*	*33.912.013.940*	*171.532.890.330*	*98.580.181.973*
8. Chi phí bán hàng	25	33	19.889.816.498	26.561.121.573	60.532.337.506	76.344.185.171
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	85.810.249.675	70.669.003.009	207.310.305.581	209.064.005.230
10. Phần lãi trong công ty liên kết	27	16.1	(281.360.276)	(139.003.519)	545.385.374	(121.948.670)
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26) + 27}	30		667.187.222.079	1.210.417.091.856	1.904.242.907.628	2.177.260.253.656
12. Thu nhập khác	31	35	14.240.684.816	9.812.198.684	47.499.622.573	87.752.537.395
13. Chi phí khác	32		7.593.516.979	1.736.562.513	24.675.644.781	6.486.978.581
14. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.647.167.837	8.075.636.171	22.823.977.792	81.265.558.814
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		673.834.389.916	1.218.492.728.027	1.927.066.885.420	2.258.525.812.470

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Kỳ này	Kỳ trước
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36.1	136.080.032.572	265.623.067.711	399.179.197.081	476.991.454.283
17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	52	36.3	(2.620.565.441)	(28.267.841.672)	(13.728.221.784)	(32.551.595.625)
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		540.374.922.785	981.137.501.988	1.541.615.910.123	1.814.085.953.812
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		492.839.952.222	841.835.881.584	1.373.246.282.153	1.482.687.893.336
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		47.534.970.563	139.301.620.404	168.369.627.970	331.398.060.476
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29.5	1.181	2.012	3.290	3.537
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	29.5	1.181	2.012	3.290	3.537

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**01**		**1.927.066.885.420**	**2.258.525.812.470**
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	34	311.256.986.893	292.270.049.735
- Các khoản dự phòng	03		44.129.481.343	56.573.314.069
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		17.137.387	(65.368.055)
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(394.275.902.657)	(260.819.938.879)
- Chi phí đi vay	06	31	171.532.890.330	98.580.181.973
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	**08**		**2.059.727.478.716**	**2.445.064.051.313**
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(244.984.998.648)	(611.220.415.517)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(649.006.633.113)	500.368.933.321
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(59.043.948.279)	26.532.804.959
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(5.089.575.018)	34.529.961.204
- Chi phí đi vay đã trả	14		(292.168.414.962)	(156.316.936.324)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	18	(582.574.282.619)	(515.809.975.980)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(15.259.404.645)	(22.093.867.372)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	**20**		**211.600.221.432**	**1.701.054.555.604**
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ") và bất động sản đầu tư	21		(357.115.441.830)	(560.353.035.444)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ	22		8.772.770.000	79.714.387.912
3. Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay	23		(6.926.561.260.686)	(5.774.118.448.310)
4. Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn	24		7.409.790.619.586	2.642.814.016.860
5. Tiền thu lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		371.097.975.837	174.110.162.590
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	**30**		**505.984.662.907**	**(3.437.832.916.392)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ vốn góp của cổ đông không kiểm soát	31		288.995.022.000	3.080.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	28	3.207.584.664.005	4.991.459.011.179
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	28	(3.587.624.196.092)	(4.008.076.628.124)
4. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(710.532.693.375)	(646.100.636.720)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	**40**		**(801.577.203.462)**	**340.361.746.335**
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	**50**		**(83.992.319.123)**	**(1.396.416.614.453)**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	**60**		**553.943.475.131**	**2.188.037.806.317**
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		(17.137.387)	65.368.055
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	**70**	**4**	**469.934.018.621**	**791.686.559.919**

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT 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

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

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

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

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

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

Số lượng nhân viên của Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 1.069 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 1.069).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty:

Tên công ty con	*Trụ sở*	*Ngành nghề kinh doanh*	*Tỷ lệ biểu quyết*	*Tỷ lệ sở hữu*
(1) Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO-ITC")	Tỉnh Đồng Tháp	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO-INC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh hạ tầng KCN	75,00%	75,00%
(3) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(4) Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-URBIZ")	Thành phố Đồng Nai	Đầu tư, kinh doanh hạ tầng KCN và xây lắp	100,00%	100,00%
(5) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Thành phố Đồng Nai	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Thành phố Hồ Chí Minh	BOT giao thông, xây lắp	61,78%	59,68%
(7) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Thành phố Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%

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

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

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

(i) Theo Nghị Quyết Hội đồng Quản trị số 66/NQ-TCT ngày 23 tháng 10 năm 2025, Tổng công ty đã thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port. Tại ngày lập báo cáo này, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306.000.000.000 VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con ("Nhóm 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 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 hợp nhất giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 áp dụng của Nhóm công ty là Nhật ký Chung.

2.3 *Kỳ báo cáo*

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

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

2.4 *Đơn vị tiền tệ trong kế toán*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm công ty là VND.

2.5 *Cơ sở hợp nhất*

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Nhóm công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Nhóm công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Tổng công ty và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách nhất quán.

Số dư các tài khoản trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ giữa các đơn vị trong cùng Nhóm công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.5 Cơ sở hợp nhất (tiếp theo)

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Nhóm công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và trong phần vốn chủ sở hữu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào tài khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Các chính sách kế toán của Nhóm công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

3.1.1 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.

Nhóm công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Nhóm 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. Nhóm 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 41.

3.1.2 Thông tư số 43/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung Thông tư 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 20 tháng 4 năm 2026, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 43/2026/TT-BTC ("Thông tư 43") sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất, và có hiệu lực áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 1 tháng 1 năm 2026.

Nhóm công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 43 và có ảnh hưởng tới Nhóm công ty trên cơ sở hồi tố đơn giản tùy vào khoản mục cụ thể theo hướng dẫn tại điều khoản thực hiện của Thông tư 43. Theo đó, Nhóm công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 43 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 41.

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, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

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

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bất động sản khu công nghiệp

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho 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.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Nhóm 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 hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn 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 Nhóm 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 trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. 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 hợp nhất.

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

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

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định 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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Nhóm 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 hợp nhất khi phát sinh.

Cây lâu năm cho sản phẩm định kỳ

Cây lâu năm của Nhóm công ty bao gồm vườn cây cao su. Nguyên giá cây lâu năm bao gồm chi phí mua, trồng, chăm sóc và những chi phí có liên quan trực tiếp để phát triển vườn cây từ khi bắt đầu cho đến giai đoạn trưởng thành để sẵn sàng thu hoạch

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

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

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

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 Nhóm công ty là bên đi thuê

Tài sản theo hợp đồng thuê tài chính được vốn hóa trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất tại thời điểm khởi đầu thuê tài sản theo giá trị thấp hơn giữa giá trị hợp lý của tài sản thuê và giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu. Khoản tiền gốc trong các khoản thanh toán tiền thuê trong tương lai theo hợp đồng thuê tài chính được hạch toán như khoản nợ phải trả. Khoản tiền lãi trong các khoản thanh toán tiền thuê được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong suốt thời gian thuê tài sản theo lãi suất cố định trên số dư còn lại của khoản nợ thuê tài chính phải trả.

Trong trường hợp Nhóm công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Khoản tiền thuê nhận trước theo các hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là doanh thu chưa thực hiện và được phân bổ vào doanh thu theo thời hạn thuê.

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 vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Nhóm 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận là tài sản cố định vô hình khi Nhóm công ty nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá của quyền sử dụng đất bao gồm tất cả các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào sử dụng như dự kiến.

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

3.8 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	45 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	3 - 50 năm
Máy móc và thiết bị	2 - 20 năm
Phương tiện vận tải	1 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	1 - 8 năm
Tài sản cố định khác	2 - 5 năm

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

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

3.9 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm tất cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Nhóm 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 Nhóm công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

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

Chi phí phát triển khu công nghiệp	10 - 50 năm
Nhà xưởng cho thuê	20 - 45 năm
Bất động sản thương mại	3 - 25 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong báo cáo tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.10 Chi phí xây dựng dở dang

Chi phí xây dựng dở dang là các bất động sản đầu tư và tài sản cố định đang được xây dựng và được ghi nhận theo giá gốc. Khoản mục này bao gồm chi phí xây dựng và các chi phí trực tiếp khác. Chi phí xây dựng dở dang không được khấu hao cho đến khi các tài sản liên quan được hoàn thành và đưa vào hoạt động.

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

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

3.11 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 Nhóm công ty và được hạch toán như chi phí hoạt động phát sinh trong kỳ.

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

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

3.12 Chi phí chờ phân bổ

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

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

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua được ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

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

3.13 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại (tiếp theo)

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là năm (5) năm.

Định kỳ công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

3.14 Các khoản đầu tư

Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Nhóm công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Nhóm công ty. Thông thường, Nhóm công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên báo cáo tình hình tài chính hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Nhóm công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Nhóm công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của Nhóm công ty trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Ngoài ra, khi có sự thay đổi được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu của công ty liên kết, Nhóm công ty sẽ ghi nhận phần chia sẻ của mình tương ứng với các thay đổi đó trong vốn chủ sở hữu. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cấn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Nhóm công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Nhóm công ty trong trường hợp cần thiết.

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) mà bên tham gia không có quyền đồng kiểm soát nhưng được hưởng lợi ích phụ thuộc vào kết quả kinh doanh của hợp đồng được xác định theo bản chất là khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác và được ghi nhận theo cùng nguyên tắc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

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

3.14 Các khoản đầu tư

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

3.15 Doanh thu chưa thực hiện

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

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

3.16 Các khoản phải trả

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

3.17 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.

3.18 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Nhóm công ty. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

3.19 Các khoản dự phòng

Nhóm 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 Nhóm công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

3.19 Các khoản dự phòng (tiếp theo)

Khi Nhóm 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 hợp nhất sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

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

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

3.20 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

Tỷ giá giao dịch thực tế

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ trong kế toán của Nhóm công ty VND được hạch toán 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 +/-1% so với tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình tại ngày giao dịch. Tỷ giá mua bán chuyển khoản trung bình được xác định hàng ngày trên cơ sở trung bình cộng giữa tỷ giá mua và tỷ giá bán chuyển khoản hàng ngày của ngân hàng thương mại. Việc sử dụng tỷ giá xấp xỉ phải đảm bảo không làm ảnh hưởng trọng yếu đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ kế toán của Nhóm công ty.

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

3.21 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

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

3.22 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 Nhóm công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

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

3.22 *Phân chia lợi nhuận* (tiếp theo)

Quỹ đầu tư và phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.23 *Ghi nhận doanh thu*

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

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

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

3.23 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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.

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.24 Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bao gồm chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản giảm trừ doanh thu phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ tiêu thụ trong năm nhưng đến kỳ sau mới phát sinh chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại, Nhóm công ty ghi giảm doanh thu ghi nhận trong kỳ nếu các khoản giảm trừ doanh thu này phát sinh trước thời điểm phát hành báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

3.25 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.

3.26 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 Nhóm công ty.

3.27 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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.

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải nộp khi Nhóm 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 Nhóm 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.

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

3.27 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất 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;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Nhóm công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ :

- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận tính thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

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

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 kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

Nhóm công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Nhóm 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
- Nhóm 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. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

3.28 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 Tổng 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 sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Tổng 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.

3.29 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Nhóm 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 Nhóm công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

3.30 Ước tính kế toán trọng yếu

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Tiền mặt	23.202.143.592	11.422.258.523
Tiền gửi ngân hàng	153.400.521.176	67.138.991.311
Các khoản tương đương tiền *(*)*	293.331.353.853	475.382.225.297
TỔNG CỘNG	**469.934.018.621**	**553.943.475.131**

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

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**6.574.446.666.848**	**6.913.846.164.629**
Tiền gửi có kỳ hạn *(i)*	6.173.785.158.959	6.676.014.517.859
Kỳ hạn từ trên 3 tháng đến 6 tháng	*4.634.954.449.841*	*5.939.715.139.408*
Kỳ hạn từ trên 6 tháng đến 12 tháng	*1.538.830.709.118*	*736.299.378.451*
Trái phiếu *(ii)*	151.386.301.370	82.319.726.028
Lãi dự thu các khoản đầu tư	148.338.220.218	104.511.920.742
Cho vay các bên khác	100.936.986.301	-
Đầu tư tích lũy linh hoạt	-	51.000.000.000
Dài hạn	**-**	**100.000.000.000**
Trái phiếu	-	100.000.000.000
TỔNG CỘNG	**6.574.446.666.848**	**7.013.846.164.629**

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng và kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng tại các ngân hàng thương mại và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của Nhóm công ty tại các ngân hàng thương mại *(Thuyết minh số 28.1)*.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện giá trị đầu tư của IDICO-CONAC vào 500 trái phiếu, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm; và 1.000 trái phiếu, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 9 năm 2027 và hưởng lãi suất 9%/năm, là trái phiếu do Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC, phát hành.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**773.121.823.110**	**782.943.925.907**
Phải thu từ các bên khác	772.983.610.762	782.870.503.401
Công ty Mua bán điện	*185.712.464.229*	*200.572.643.814*
Các khách hàng khác	*587.271.146.533*	*582.297.859.587*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	138.212.348	73.422.506
Dài hạn	**4.920.701.043**	**6.699.061.215**
Phải thu từ các bên khác	4.920.701.043	6.699.061.215
TỔNG CỘNG	**778.042.524.153**	**789.642.987.122**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(89.056.844.652)	(88.316.347.028)
GIÁ TRỊ THUẦN	**688.985.679.501**	**701.326.640.094**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Số đầu kỳ	88.316.347.028	77.912.379.220
Dự phòng trích lập trong kỳ	13.595.146.986	10.697.574.562
Hoàn nhập dự phòng đã trích lập	(12.854.649.362)	(5.537.328.268)
Số cuối kỳ	89.056.844.652	83.072.625.514

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Trả trước cho bên thứ ba	285.434.644.276	74.446.917.581
Công ty Cổ phần Cơ khí và Lắp máy Việt Nam	*62.321.500.000*	-
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	*40.536.896.692*	*16.372.244.903*
Khác	*182.576.247.584*	*58.074.672.678*
Trả trước cho bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	3.843.086.738	4.251.500.256
TỔNG CỘNG	**289.277.731.014**	**78.698.417.837**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(3.458.154.552)	(3.458.154.552)
GIÁ TRỊ THUẦN	**285.819.576.462**	**75.240.263.285**

8. PHẢI THU KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**342.109.190.490**	**285.326.702.446**
Đặt cọc theo Thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư *(*)*	150.000.000.000	-
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	44.653.199.754	64.168.856.580
Tạm ứng nhân viên	42.493.908.362	33.081.455.320
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Tân Phước 1	41.277.815.825	117.154.375.374
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Vinh Quang	32.555.829.400	34.297.712.400
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	4.644.365.410	2.649.970.322
Khác	26.484.071.739	33.974.332.450
Trong đó:		
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.463.684.880*	*2.963.684.880*
Phải thu từ các bên khác	*340.645.505.610*	*282.363.017.566*
Dài hạn	**94.068.879.500**	**94.068.879.500**
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ II	50.710.129.514	50.710.129.514
Ký cược, ký quỹ	23.269.860.920	23.269.860.920
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	**436.178.069.990**	**379.395.581.946**
Dự phòng phải thu khác	(25.850.420.785)	(25.850.420.785)
GIÁ TRỊ THUẦN	**410.327.649.205**	**353.545.161.161**

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư - Bất động sản Thành Phương theo Thỏa thuận ghi nhớ hợp tác đầu tư ngày 23 tháng 9 năm 2026 nhằm bảo đảm việc thực hiện nghĩa vụ góp vốn hợp tác đầu tư.

9. NỢ XẤU

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Ngắn hạn	**138.905.299.340**	**(98.276.530.923)**	**136.007.915.541**	**(97.536.033.299)**
Công ty TNHH Top Tile	22.656.254.381	(11.177.102.378)	16.294.913.406	(5.842.062.024)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	18.490.411.614	(13.849.997.184)	15.934.570.013	(11.072.985.784)
Công ty TNHH Gạch men Nhà Ý	16.452.388.031	(9.684.688.616)	11.826.943.031	(4.951.802.998)
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	14.952.209.436	(14.952.209.436)	25.793.934.199	(25.793.934.199)
Khác	66.354.035.878	(48.612.533.309)	66.157.554.892	(49.875.248.294)
Dài hạn	**20.088.889.066**	**(20.088.889.066)**	**20.088.889.066**	**(20.088.889.066)**
Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai	20.088.889.066	(20.088.889.066)	20.088.889.066	(20.088.889.066)
TỔNG CỘNG	**158.994.188.406**	**(118.365.419.989)**	**156.096.804.607**	**(117.624.922.365)**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	Giá trị	*Dự phòng*	*Giá trị*	*Dự phòng*
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang hạ tầng khu công nghiệp *(i)*	6.713.890.950.624	-	6.045.020.208.312	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang bất động sản khác *(ii)*	1.361.640.114.241	(3.560.676.402)	1.272.089.533.644	(3.560.676.402)
Hàng hóa bất động sản	48.277.477.623	-	55.826.483.325	-
Nguyên vật liệu	36.313.796.883	-	20.177.877.869	-
Thành phẩm	2.588.383.925	-	2.756.998.730	-
Hàng hóa khác	90.636.613	-	73.069.819	-
Công cụ, dụng cụ	1.505.829.208	-	176.924.822	-
TỔNG CỘNG	**8.164.307.189.117**	**(3.560.676.402)**	**7.396.121.096.521**	**(3.560.676.402)**

(i) Chi tiết chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án hạ tầng khu công nghiệp đang triển khai được trình bày như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khu công nghiệp Hựu Thạnh *(*)*	2.973.062.935.687	2.959.749.001.366
Khu công nghiệp Tân Phước 1 *(*)*	1.404.720.574.993	934.127.412.142
Khu công nghiệp Vinh Quang *(*)*	785.134.438.616	739.096.855.179
Các dự án khác *(*)*	1.550.973.001.328	1.412.046.939.625
TỔNG CỘNG	**6.713.890.950.624**	**6.045.020.208.312**

(ii) Chi tiết chi phí đầu tư sản xuất kinh doanh dở dang của các dự án bất động sản đang triển khai được trình bày như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh *(*)*	863.835.244.710	832.796.977.465
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tỉnh Ninh Bình	192.012.377.856	175.542.919.055
Dự án Hóa An, Thành phố Đồng Nai	77.052.298.183	77.615.396.072
Khu nhà ở An Hòa, Thành phố Đồng Nai	45.796.050.669	45.741.503.629
Các dự án khác	182.944.142.823	140.392.737.423
TỔNG CỘNG	**1.361.640.114.241**	**1.272.089.533.644**

(*) Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp ("KCN") Cầu Nghìn, KCN Hựu Thạnh, KCN Tân Phước 1, KCN Vinh Quang, KCN Phú Mỹ II mở rộng và Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.1 và 28.3)*.

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị, dụng cụ quản lý*	*TSCĐ hữu hình khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:						
Số đầu kỳ	5.060.212.137.744	1.333.602.366.520	128.910.883.504	14.068.114.542	11.652.124.423	6.548.445.626.733
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	18.061.872.795	19.785.868.140	7.539.687.968	88.500.000	-	45.475.928.903
Mua mới trong kỳ	114.245.143	624.455.000	8.744.339.939	1.852.933.456	1.051.264.004	12.387.237.542
Phân loại lại	5.114.647.284	-	-	-	-	5.114.647.284
Thanh lý	(201.047.857)	(2.394.950.372)	(2.238.900.400)	(800.280.367)	-	(5.635.178.996)
Số cuối kỳ	5.083.301.855.109	1.351.617.739.288	142.956.011.011	15.209.267.631	12.703.388.427	6.605.788.261.466
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	*1.110.362.064.700*	*342.584.456.715*	*65.621.386.563*	*8.018.431.217*	*2.172.330.857*	*1.528.758.670.052*
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Số đầu kỳ	2.683.917.433.390	934.392.730.862	90.975.379.562	11.225.015.678	5.758.667.447	3.726.269.226.939
Khấu hao trong kỳ	145.022.460.540	48.254.442.170	7.527.783.410	920.154.015	819.140.841	202.543.980.976
Phân loại lại	4.338.968.923	-	-	-	-	4.338.968.923
Thanh lý	(201.047.857)	(2.394.950.372)	(2.238.900.400)	(800.280.367)	-	(5.635.178.996)
Số cuối kỳ	2.833.077.814.996	980.252.222.660	96.264.262.572	11.344.889.326	6.577.808.288	3.927.516.997.842
Giá trị còn lại:						
Số đầu kỳ	2.376.294.704.354	399.209.635.658	37.935.503.942	2.843.098.864	5.893.456.976	2.822.176.399.794
Số cuối kỳ	2.250.224.040.113	371.365.516.628	46.691.748.439	3.864.378.305	6.125.580.139	2.678.271.263.624

Một phần giá trị còn lại trong các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 1.157.086.797.150 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 1.163.475.291.520 VND) *(Thuyết minh số 28)*.

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

VND

	Quyền sử dụng đất	*Phần mềm máy tính*	*Khác*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	121.360.808.385	1.095.724.800	1.935.650.136	124.392.183.321
Mua mới trong kỳ	-	420.000.000	-	420.000.000
Số cuối kỳ	121.360.808.385	1.515.724.800	1.935.650.136	124.812.183.321
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ	13.225.119.188	939.978.028	1.863.064.400	16.028.161.616
Hao mòn trong kỳ	1.126.952.105	122.833.333	72.585.736	1.322.371.174
Số cuối kỳ	14.352.071.293	1.062.811.361	1.935.650.136	17.350.532.790
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	108.135.689.197	155.746.772	72.585.736	108.364.021.705
Số cuối kỳ	107.008.737.092	452.913.439	-	107.461.650.531

Giá trị còn lại của các tài sản cố định vô hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 48.369.677.845 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 52.057.842.672 VND) *(Thuyết minh số 28).*

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Chi phí phát triển khu công nghiệp	*Nhà xưởng cho thuê*	*Bất động sản thương mại*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ	3.179.292.966.834	325.105.854.296	240.568.482.371	3.744.967.303.501
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	39.256.437.445	35.029.726.545	76.785.678.193	151.071.842.183
Phân loại lại	-	-	(5.114.647.284)	(5.114.647.284)
Số cuối kỳ	3.218.549.404.279	360.135.580.841	312.239.513.280	3.890.924.498.400
Giá trị khấu hao lũy kế:				
Số đầu kỳ	1.022.558.687.788	16.344.468.656	134.780.075.418	1.173.683.231.862
Khấu hao trong kỳ	78.107.890.537	11.823.621.262	8.391.370.269	98.322.882.068
Phân loại lại	-	-	(4.338.968.923)	(4.338.968.923)
Số cuối kỳ	1.100.666.578.325	28.168.089.918	138.832.476.764	1.267.667.145.007
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ	2.156.734.279.046	308.761.385.640	105.788.406.953	2.571.284.071.639
Số cuối kỳ	2.117.882.825.954	331.967.490.923	173.407.036.516	2.623.257.353.393

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 30.1* và *32*.

Một phần giá trị còn lại trong bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2026 là 273.705.659.269 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 206.802.795.752 VND) *(Thuyết minh số 28.3)*.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức vào ngày 30 tháng 9 năm 2026. Tuy nhiên, Ban Tổng giám đốc tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tương đương với giá trị còn lại vào ngày này.

14. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỞ DANG DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh	318.094.358.461	317.905.149.135
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294
TỔNG CỘNG	**342.606.678.755**	**342.417.469.429**

15. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cảng Mỹ Xuân A	422.260.774.484	421.583.184.662
Nhà xưởng cho thuê	156.315.613.030	143.316.397.483
Trụ sở văn phòng IDICO-INCO10	-	60.868.946.723
Khác	59.970.734.234	34.975.556.141
TỔNG CỘNG	**638.547.121.748**	**660.744.085.009**

16. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đầu tư vào các công ty liên kết *(Thuyết minh số 16.1)*	40.275.027.190	40.514.409.143
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác *(Thuyết minh số 16.2)*	74.271.925.084	74.271.925.084
TỔNG CỘNG	**114.546.952.274**	**114.786.334.227**
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-	(3.999.088.796)
GIÁ TRỊ THUẦN	**114.546.952.274**	**110.787.245.431**

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

Chi tiết các khoản đầu tư vào các công ty liên kết:

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
Tên công ty liên kết	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*	*% sở hữu*	*Giá trị thuần VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	28,54	23.765.367.435	28,54	24.600.660.665
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	44,00	16.509.659.755	44,00	15.913.748.478
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu ("BVEC")	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng ("SONG HONG 1")	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		**40.275.027.190**		**40.514.409.143**

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

16.1 Đầu tư vào các công ty liên kết (tiếp theo)

Chi tiết giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này như sau:

VND

	BVEC	*LAMA IDICO*	*SONG HONG 1*	*IDICO-INCON*	*Tổng cộng*
Giá trị đầu tư:					
Số đầu kỳ và Số cuối kỳ	150.712.000.000	25.559.305.192	14.178.357.303	7.194.400.000	197.644.062.495
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:					
Số đầu kỳ	(150.712.000.000)	(958.644.527)	(14.178.357.303)	8.719.348.478	(157.129.653.352)
Lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	-	(50.525.903)	-	595.911.277	545.385.374
Cổ tức được chia trong kỳ	-	(784.767.327)	-	-	(784.767.327)
Số cuối kỳ	(150.712.000.000)	(1.793.937.757)	(14.178.357.303)	9.315.259.755	(157.369.035.305)
Giá trị còn lại					
Số đầu kỳ	-	24.600.660.665	-	15.913.748.478	40.514.409.143
Số cuối kỳ	-	23.765.367.435	-	16.509.659.755	40.275.027.190

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

16.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Số cuối kỳ			*Số đầu kỳ*		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	*Giá gốc*	*Dự phòng*	*Tỷ lệ vốn nắm giữ*	*Giá gốc*	*Dự phòng*
	(%)	*VND*	*VND*	*(%)*	*VND*	*VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	4,01	28.256.416.000	-	4,01	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	-	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Cường Thuận IDICO	1,22	8.393.000.000	-	1,22	8.393.000.000	-
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh Phúc	7,50	6.750.000.000	-	7,50	6.750.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam	2,88	3.119.400.000	-	8,91	3.119.400.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	4,76	2.951.688.000	-	4,76	2.951.688.000	-
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
TỔNG CỘNG		**74.271.925.084**	**-**		**74.271.925.084**	**(3.999.088.796)**

17. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**23.190.285.518**	**7.442.816.180**
Chi phí tiền thuê đất	12.816.930.526	22.598.803
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.415.572.457	2.184.414.560
Khác	6.957.782.535	5.235.802.817
Dài hạn	**180.298.682.939**	**190.956.577.259**
Quyền sử dụng đất lòng hồ	156.263.642.236	160.187.428.096
Khác	24.035.040.703	30.769.149.163
TỔNG CỘNG	**203.488.968.457**	**198.399.393.439**

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

VND

	Số đầu kỳ	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Số cuối kỳ*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	24.120.909.607	302.819.093.720	(284.522.040.105)	42.417.963.222
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	3.385.922.615	-	3.389.299.052
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	5.615.639.013	-	(5.048.322.179)	567.316.834
Thuế thu nhập cá nhân	-	377.016.900	-	377.016.900
Khác	3.793.040.500	69.522.523	(2.343.170.643)	1.519.392.380
TỔNG CỘNG	**33.532.965.557**	**306.651.555.758**	**(291.913.532.927)**	**48.270.988.388**
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	523.941.041.607	399.179.197.081	(579.188.360.004)	343.931.878.684
Thuế giá trị gia tăng	16.778.151.494	460.945.975.464	(431.428.734.789)	46.295.392.169
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	20.473.488	41.112.639.619	(23.745.158.729)	17.387.954.378
Thuế thu nhập cá nhân	2.136.399.489	27.178.994.385	(26.588.863.854)	2.726.530.020
Thuế tài nguyên	7.024.038.739	34.403.185.181	(34.217.730.991)	7.209.492.929
Khác	110.828.938.560	15.472.863.594	(121.800.465.971)	4.501.336.183
TỔNG CỘNG	**660.729.043.377**	**978.292.855.324**	**(1.216.969.314.338)**	**422.052.584.363**

19. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 118.734.539.647 VND (cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025: 63.420.194.041 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

20. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	VND *Số tiền*
Nguyên giá:	
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	184.605.937.195
Phân bổ lũy kế:	
Số đầu kỳ	166.621.285.641
Phân bổ trong kỳ	9.097.439.727
Số cuối kỳ	175.718.725.368
Giá trị còn lại:	
Số đầu kỳ	17.984.651.554
Số cuối kỳ	8.887.211.827

21. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

		VND
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả các bên khác	307.258.528.594	321.290.783.307
Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh Tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH	*87.978.759.566*	*91.672.571.772*
Các nhà cung cấp khác	*219.279.769.028*	*229.618.211.535*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	5.834.223.333	2.892.131.093
TỔNG CỘNG	**313.092.751.927**	**324.182.914.400**

22. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng trả tiền thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp, mua căn hộ và đất nền và xây dựng các dự án của Nhóm công ty như sau:

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Phải trả các bên khác	97.069.819.959	245.296.010.369
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	*71.126.853.359*	*214.315.168.769*
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	-	98.277.300
TỔNG CỘNG	**97.069.819.959**	**245.394.287.669**

23. PHẢI TRẢ VỀ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

VND

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	*Thời hạn chi trả*	*Số cuối kỳ*	*Số đầu kỳ*
Năm 2025	Ngày 12 tháng 10 năm 2026	13.536.958.325	-
Năm 2024 trở về trước		6.513.077.519	6.977.805.719
TỔNG CỘNG		**20.050.035.844**	**6.977.805.719**

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	1.051.810.959.489	1.031.944.028.984
Chi phí lãi vay phải trả	25.897.274.651	27.951.408.594
Khác	49.964.456.391	44.817.642.680
TỔNG CỘNG	**1.127.672.690.531**	**1.104.713.080.258**

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**282.089.886.957**	**193.857.651.139**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	97.537.169.545	80.388.617.985
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	61.263.541.474	51.854.615.600
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	31.809.087.204	7.949.791.920
- Các khu công nghiệp khác	91.476.696.382	53.661.233.282
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	3.392.352	3.392.352
Dài hạn	**5.311.098.121.575**	**5.437.927.157.545**
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	2.232.754.686.218	2.292.880.967.615
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	1.318.457.292.950	1.338.628.318.313
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	605.605.280.379	622.116.540.724
- Khu công nghiệp Quế Võ II	603.547.097.855	618.719.811.761
- Các khu công nghiệp khác	550.542.792.081	565.384.714.941
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	190.972.092	196.804.191
TỔNG CỘNG	**5.593.188.008.532**	**5.631.784.808.684**

26. PHẢI TRẢ KHÁC

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Ngắn hạn	**529.500.151.386**	**481.441.900.418**
Nhận đặt cọc thực hiện nghĩa vụ góp vốn *(i)*	350.000.000.000	350.000.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược *(ii)*	123.050.745.219	110.559.929.842
Khác	56.449.406.167	20.831.970.576
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	-	50.000.000
Dài hạn	**48.898.919.274**	**33.353.393.931**
Nhận ký quỹ, ký cược	30.090.231.703	26.736.637.813
Khác	6.808.687.571	6.616.756.118
Phải trả các bên liên quan *(Thuyết minh số 37)*	12.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**578.399.070.660**	**514.795.294.349**

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

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

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

Dự phòng phải trả dài hạn thể hiện chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Sương - An Lạc.

28. VAY

VND

	Số đầu kỳ	*Vay trong kỳ*	*Trả nợ vay*	*Phân loại lại*	*Số cuối kỳ*
Ngắn hạn	**2.611.815.438.113**	**2.746.145.810.345**	**(3.587.624.196.092)**	**512.056.194.525**	**2.282.393.246.891**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.1)*	2.273.185.683.149	2.607.681.810.345	(3.098.626.859.299)	-	1.782.240.634.195
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả *(Thuyết minh số 28.3)*	338.629.754.964	-	(488.997.336.793)	512.056.194.525	361.688.612.696
Vay bên thứ ba *(Thuyết minh số 28.2)*	-	138.464.000.000	-	-	138.464.000.000
Dài hạn	**3.265.348.897.640**	**461.438.853.660**	**-**	**(512.056.194.525)**	**3.214.731.556.775**
Vay ngân hàng *(Thuyết minh số 28.3)*	3.265.348.897.640	461.438.853.660	-	(512.056.194.525)	3.214.731.556.775
TỔNG CỘNG	**5.877.164.335.753**	**3.207.584.664.005**	**(3.587.624.196.092)**	**-**	**5.497.124.803.666**

28. VAY

28.1 *Vay ngắn hạn từ ngân hàng*

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ* *VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất* *(%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 10, 11)*
Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn				
Khoản vay 1	680.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	400.000.000.000	Ngày 30 tháng 11 năm 2026	6,18	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 15.606.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 16.744.320 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO
Ngân hàng Đại chúng TNHH Kasikornbank - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	250.000.000.000	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	6,95	Tín chấp
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Tân Định				
Khoản vay 1	196.013.827.051	Từ ngày 05 tháng 10 năm 2026 đến ngày 25 tháng 3 năm 2027	7,5	Hợp đồng tiền gửi
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai				
Khoản vay 1	119.000.000.000	Từ ngày 9 tháng 10 năm 2026 đến ngày 20 tháng 10 năm 2026	6,2	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	58.170.192.437	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2026 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	8,2 - 8,7	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO

28. VAY (tiếp theo)

28.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Ngày đáo hạn*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 11, 12)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền				
Khoản vay 1	23.519.599.859	Ngày 17 tháng 10 năm 2026	8,0	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-QUEVO
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Sóc Trăng				
Khoản vay 1	20.765.421.024	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2026 đến ngày 23 tháng 2 năm 2027	7,8	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ ngân hàng của IDICO-INCO 10
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai				
Khoản vay 1	19.355.341.083	Từ ngày 2 tháng 11 năm 2026 đến ngày 26 tháng 3 năm 2027	8,3	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa Vũng Tàu				
Khoản vay 1	13.257.010.978	Từ ngày 9 tháng 11 năm 2026 đến ngày 18 tháng 1 năm 2027	8,0 - 8,4	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-CONAC
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	2.159.241.763	Từ ngày 29 tháng 3 năm 2027 đến ngày 22 tháng 9 năm 2027	5,9	Các hợp đồng tiền gửi, các khoản phải thu và các lợi ích phát sinh từ nguồn vốn tài trợ từ ngân hàng của IDICO-INCO 10
TỔNG CỘNG	**1.782.240.634.195**			

28.2 Vay bên thứ ba là khoản vay tín chấp của công ty con với lãi suất 9,5%/năm, đáo hạn từ ngày 13 tháng 7 năm 2027 đến ngày 28 tháng 9 năm 2027, nhằm mục đích bổ sung vốn lưu động.

28. VAY (tiếp theo)

28.3 Vay dài hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 10, 13)*
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	967.194.181.592	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2028 đến ngày 28 tháng 11 năm 2034	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1	6,0 - 8,3	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Tân Phước 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	579.843.795.491	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2028 đến ngày 23 tháng 4 năm 2035	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Vinh Quang - giai đoạn 1	5,5 - 7,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Vinh Quang - giai đoạn 1 đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 3	203.690.395.001	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2026 đến ngày 8 tháng 9 năm 2029	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn	7,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 4	74.379.753.464	Từ ngày 26 tháng 10 năm 2026 đến ngày 30 tháng 5 năm 2035	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	7,9	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I
Khoản vay 5	2.200.000.000	Từ ngày 10 tháng 12 năm 2027 đến ngày 10 tháng 9 năm 2029	Thi công các căn biệt thự và nhà liền kề thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, tỉnh Hà Nam	11,5	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-CONAC

28. VAY (tiếp theo)

28.3 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	Số cuối kỳ	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 10, 11, 12)
	VND			(%/năm)	
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Bắc Giang					
Khoản vay 1	355.000.000.000	Từ ngày 19 tháng 10 năm 2026 đến ngày 19 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật dự án Thủy điện Đak Mi 3	7,9	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3
Khoản vay 2	230.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 10 năm 2026 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029		7,9	
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	420.460.216.383	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2026 đến ngày 30 tháng 3 năm 2032	Đầu tư dự án B.O.T	10,0	Quyền, lợi ích phát sinh từ việc thu phí giao thông trên toàn bộ Quốc lộ 1 đoạn An Sương - An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	245.708.816.592	Từ ngày 25 tháng 1 năm 2027 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh	8,4	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	8.803.474.618	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		8,4	

28. VAY (tiếp theo)

28.3 *Vay dài hạn từ ngân hàng* (tiếp theo)

Nhóm công ty thực hiện các khoản vay dài hạn từ ngân hàng. Chi tiết như sau: (tiếp theo)

Tên ngân hàng	*Số cuối kỳ VND*	*Ngày đáo hạn*	*Mục đích vay*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 10, 11, 13)*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An					
Khoản vay 1	408.742.449.518	Từ ngày 10 tháng 1 năm 2027 đến ngày 9 tháng 7 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hựu Thạnh của IDICO-LINCO	8,4	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - Hội sở					
Khoản vay 1	40.960.499.669	Từ ngày 25 tháng 11 năm 2026 đến ngày 14 tháng 2 năm 2033	Đầu tư xây dựng hệ thống điện năng lượng mặt trời mái nhà tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai	7,9	Hệ thống điện năng lượng mặt trời và các tài sản tăng thêm hình thành trong tương lai từ hoạt động đầu tư bổ sung
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ					
Khoản vay 1	39.190.336.028	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2027 đến ngày 2 tháng 4 năm 2035	Đầu tư xây dựng Trụ sở IDICO-INCO10	6,2 - 8,5	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-INCO10
TỔNG CỘNG	**3.576.420.169.471**				
Trong đó:					
Vay dài hạn đến hạn trả	*361.688.612.696*				
Vay dài hạn	*3.214.731.556.775*				

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu*

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch đánh giá lại tài sản*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025								
Số đầu kỳ	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.477.723.999.737	1.591.822.222.056	7.207.648.151.890
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	1.482.687.893.336	331.398.060.476	1.814.085.953.812
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền	-	-	-	-	-	(494.999.893.500)	(143.843.916.400)	(638.843.809.900)
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2024	494.988.940.000	-	-	-	-	(494.988.940.000)	-	-
IDICO-LINCO phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	52.326.000.000	-	-	(52.326.000.000)	-	-
IDICO-CONAC phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	52.020.000.000	-	-	(52.020.000.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(10.079.805.456)	(4.297.934.723)	(14.377.740.179)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(3.073.578.385)	(1.656.687.607)	(4.730.265.992)
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.667.087.847)	13.667.087.847	3.000.000.000
Số cuối kỳ	3.794.988.230.000	44.477.461.497	227.022.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.842.256.587.885	1.787.088.831.649	8.366.782.289.631

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU

29.1 *Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu* (tiếp theo)

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Vốn khác của chủ sở hữu*	*Chênh lệch đánh giá lại tài sản*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối*	*Lợi ích cổ đông không kiểm soát*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026								
Số đầu kỳ	3.794.988.230.000	44.302.834.297	227.022.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.722.111.920.501	1.803.656.728.358	8.263.030.891.756
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	1.373.246.282.153	168.369.627.970	1.541.615.910.123
Chia cổ tức năm 2025 bằng tiền *(i)*	-	-	-	-	-	(569.248.234.500)	(154.356.689.000)	(723.604.923.500)
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2025 *(i)*	379.480.410.000	-	-	-	-	(379.480.410.000)	-	-
IDICO-LINCO phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức *(ii)*	-	-	27.907.200.000	-	-	(27.907.200.000)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(6.699.447.050)	(3.208.931.270)	(9.908.378.320)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(1.306.000.770)	(293.999.230)	(1.600.000.000)
Cổ đông không kiểm soát góp vốn vào công ty con	-	-	-	-	-	-	288.995.022.000	288.995.022.000
Số cuối kỳ	4.174.468.640.000	44.302.834.297	254.930.082.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	2.110.716.910.334	2.103.161.758.828	9.358.528.522.059

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu (tiếp theo)

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

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

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

Liên quan đến việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu, vào ngày 6 tháng 8 năm 2026, Tổng công ty đã gửi Báo cáo số 736/TCT-BTC về kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam, theo đó, tổng số cổ phiếu đã phân phối cho cổ đông hiện hữu là 37.948.041 cổ phiếu. Vào ngày 10 tháng 8 năm 2026, Tổng công ty đã nhận được Công văn số 7497/UBCK-QLCB của UBCKNN xác nhận đã nhận được báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu nêu trên. Vào ngày 27 tháng 8 năm 2026, Tổng công ty đã hoàn tất việc tăng vốn điều lệ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 do Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

(ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026 và Hội đồng quản trị số 48/NQ-HĐQT ngày 18 tháng 6 năm 2026, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của IDICO-LINCO đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 20% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Số lượng phát hành là 5.471.936 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 54.719.360.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 2.790.720 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 27.907.200.000 VND. Vào ngày lập của báo cáo tài chính này, IDICO-LINCO đã hoàn thành giao dịch.

29.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		*Số đầu kỳ*	
	% tỷ lệ sở hữu	*Vốn cổ phần (VND)*	*% tỷ lệ sở hữu*	*Vốn cổ phần (VND)*
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	22,50	939.262.500.000	22,50	853.875.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Bách Việt	11,93	497.920.440.000	11,93	452.654.950.000
Các cổ đông khác	65,57	2.737.285.700.000	65,57	2.488.458.280.000
TỔNG CỘNG	**100,00**	**4.174.468.640.000**	**100,00**	**3.794.988.230.000**

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Tăng trong kỳ	379.480.410.000	494.988.940.000
Số cuối kỳ	4.174.468.640.000	3.794.988.230.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố và trả trong kỳ	**948.728.644.500**	**989.988.833.500**
Cổ tức trả bằng tiền	569.248.234.500	494.999.893.500
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	379.480.410.000	494.988.940.000
Cổ tức đã trả bằng tiền trong kỳ	*569.207.489.475*	*494.991.666.500*

29.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	417.446.864	379.498.823
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	417.446.864	379.498.823
Cổ phiếu phổ thông	*417.446.864*	*379.498.823*
Cổ phiếu đang lưu hành	417.446.864	379.498.823
Cổ phiếu phổ thông	*417.446.864*	*379.498.823*

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

29.5 *Lãi trên cổ phiếu*

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

	Kỳ này	*Kỳ trước (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế (VND)	1.373.246.282.153	1.482.687.893.336
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi *(i)*	-	(6.004.085.865)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	**1.373.246.282.153**	**1.476.683.807.471**
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu *(ii)*	417.446.864	417.446.864
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*3.290*	*3.537*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*3.290*	*3.537*

(i) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN 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 trước đây để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025. 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 ước tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026.

29. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

29.5 *Lãi trên cổ phiếu* (tiếp theo)

(ii) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên số 02/NQ-ĐHĐCĐ2026 ngày 24 tháng 4 năm 2026, ĐHĐCĐ đã thông qua mức chi trả cổ tức năm 2025 bằng cổ phiếu với tỷ lệ 10% mệnh giá cổ phiếu. Theo Công văn số 7497/UBCK-QLCB ngày 10 tháng 8 năm 2026 ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc đã nhận được báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu với tổng số cổ phiếu đã phân phối là 37.948.041 cổ phiếu.

Theo đó, số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026 và số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 đã được điều chỉnh liên quan đến nghiệp vụ phát hành cổ phiếu nói trên.

30. DOANH THU

30.1 *Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng doanh thu	**5.831.803.590.028**	**6.428.105.460.754**
Trong đó:		
Doanh thu kinh doanh điện	*2.869.498.743.156*	*2.785.922.081.999*
Doanh thu kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	*1.869.976.925.482*	*2.236.211.322.381*
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	*449.576.878.589*	*383.693.179.336*
Doanh thu thu phí đường bộ	*368.693.501.393*	*354.654.399.885*
Doanh thu hoạt động xây dựng	*81.667.096.538*	*156.987.735.390*
Doanh thu kinh doanh bất động sản	*50.020.970.233*	*339.680.834.600*
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	*142.369.474.637*	*170.955.907.163*
Các khoản giảm trừ doanh thu	**(214.540.159)**	**(93.800.926)**
Giảm giá hàng bán	(214.540.159)	(93.800.926)
Doanh thu thuần	**5.831.589.049.869**	**6.428.011.659.828**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*5.830.235.008.665*	*6.426.961.858.427*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 37)	*1.354.041.204*	*1.049.801.401*

30.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Lãi tiền gửi và cho vay	416.251.158.002	204.575.151.228
Lãi các khoản đầu tư	12.454.520.696	7.926.027.399
Cổ tức nhận được	1.735.722.673	270.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	-	67.661.958
Khác	39.930.975	13.443.000
TỔNG CỘNG	**430.481.332.346**	**212.852.283.585**

31. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí lãi vay	171.532.890.330	98.580.181.973
Hoàn nhập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(3.999.088.796)	(94.831.966)
Khác	930.922.798	4.607.717.054
TỔNG CỘNG	**168.464.724.332**	**103.093.067.061**

32. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn kinh doanh điện	2.621.357.879.719	2.484.933.171.815
Giá vốn kinh doanh bất động sản khu công nghiệp đã phát triển hạ tầng	626.289.084.142	758.159.788.345
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	234.291.679.063	200.679.948.264
Giá vốn thu phí đường bộ	213.985.503.277	196.030.163.988
Giá vốn hoạt động xây dựng	71.034.463.519	141.701.688.748
Giá vốn kinh doanh bất động sản	28.884.144.282	144.165.958.071
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	126.222.738.540	149.309.764.394
TỔNG CỘNG	**3.922.065.492.542**	**4.074.980.483.625**

33. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí bán hàng	**60.532.337.506**	**76.344.185.171**
Chi phí nhân viên	29.857.914.437	30.455.608.585
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.347.550.978	8.607.231.150
Chi phí môi giới	10.302.190.670	30.678.066.663
Chi phí khấu hao	1.951.192.805	2.144.688.377
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	164.261.271	130.633.769
Chi phí khác	5.909.227.345	4.327.956.627
Chi phí quản lý doanh nghiệp	**207.310.305.581**	**209.064.005.230**
Chi phí nhân viên	127.342.083.709	120.032.522.403
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.205.801.919	22.145.553.326
Chi phí dự phòng	740.497.624	5.636.906.011
Chi phí khấu hao	6.620.602.790	5.100.464.013
Chi phí khác	48.401.319.539	56.148.559.477
TỔNG CỘNG	**267.842.643.087**	**285.408.190.401**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Giá vốn của điện thương phẩm	2.433.368.615.252	2.267.112.023.007
Chi phí đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp	549.759.312.897	686.145.760.570
Chi phí dịch vụ mua ngoài	369.854.308.011	434.964.016.275
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	311.256.986.893	292.270.049.735
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	265.381.843.152	273.656.241.913
Chi phí nhân viên	275.264.120.969	261.584.738.507
Chi phí dự phòng	48.332.210.081	40.442.579.701
Chi phí khác	180.684.171.204	299.489.709.303
TỔNG CỘNG	**4.433.901.568.459**	**4.555.665.119.011**

35. THU NHẬP KHÁC

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Thu nhập từ phạt vi phạm hợp đồng	45.829.384.818	37.176.285.659
Thu nhập từ phạt vi phạm do chấm dứt hợp đồng Dự án Cầu Tân Kỳ Tân Quý	-	47.357.863.919
Các khoản khác	1.670.237.755	3.218.387.817
TỔNG CỘNG	**47.499.622.573**	**87.752.537.395**

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

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

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.1 *Chi phí thuế TNDN*

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Chi phí thuế TNDN kỳ này	398.855.492.492	476.984.013.153
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	323.704.589	7.441.130
Chi phí thuế TNDN hiện hành	399.179.197.081	476.991.454.283
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(13.728.221.784)	(32.551.595.625)
TỔNG CỘNG	**385.450.975.297**	**444.439.858.658**

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

VND

	Kỳ này	*Kỳ trước*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**1.927.066.885.420**	**2.258.525.812.470**
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	385.413.377.091	451.705.162.494
Các khoản điều chỉnh:		
Chi phí không được trừ	3.545.211.728	3.921.816.316
Phân bổ lợi thế thương mại	1.819.487.945	2.114.194.800
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	606.732.793	-
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	323.704.589	7.441.130
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(5.174.703.169)	(12.813.433.009)
Sử dụng lỗ tính thuế chuyển sang từ kỳ trước	(660.834.162)	(553.230.011)
Khác	(422.001.518)	57.906.938
Chi phí thuế TNDN	**385.450.975.297**	**444.439.858.658**

36.2 *Chi phí 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 khác với lợi nhuận được trình bày trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Nhóm công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.3 *Thuế TNDN hoãn lại*

Nhóm công ty đã ghi nhận một số khoản tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả với các biến động trong năm thể hiện như sau:

VND

	Báo cáo tình hình tài chính hợp nhất		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất*	
	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trích trước	156.579.422.764	152.433.021.235	(4.146.401.529)	(20.782.295.402)
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	82.775.844.374	73.380.925.460	(9.394.918.914)	(9.612.605.935)
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	6.782.572.811	6.116.081.560	(666.491.251)	(1.143.305.064)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	269.682.109	310.016.772	40.334.663	1.746.403.590
Khác	604.649.248	604.649.248	-	-
	247.012.171.306	***232.844.694.275***		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng đầu tư tài chính	52.217.757.372	51.785.892.802	431.864.570	(1.672.750.404)
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	703.678.675	696.287.998	7.390.677	(1.087.042.410)
	52.921.436.047	***52.482.180.800***		
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại thuần			***(13.728.221.784)***	***(32.551.595.625)***

36. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

36.4 *Lỗ thuế chuyển sang các năm sau*

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 15.044.009.083 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 37.103.042.316 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND

Năm phát sinh	*Có thể chuyển lỗ đến năm*	*Lỗ tính thuế (*)*	*Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2026*	*Không được chuyển lỗ*	*Chưa chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2026*
2021	2026	28.509.251.270	(3.201.465.836)	(21.788.526.387)	3.519.259.047
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	475.425.601	-	-	475.425.601
2025	2030	102.704.976	(102.704.976)	-	-
2026	2031	3.033.663.966	-	-	3.033.663.966
TỔNG CỘNG		**40.136.706.282**	**(3.304.170.812)**	**(21.788.526.387)**	**15.044.009.083**

(*) Số lỗ tính thuế ước tính nêu trên theo tờ khai thuế của Tổng công ty và các công ty con chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

Nhóm công ty chưa ghi nhận tài sản thuế TNDN hoãn lại cho phần lỗ lũy kế còn lại nói trên do không thể dự tính được lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

37. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G ("S.S.G")	Cổ đông
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO ("LAMA IDICO")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng ("SONG HONG 1")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk R'Tíh ("Dak R'Tih")	Công ty có chung quản lý chủ chốt
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán và Ban Tổng giám đốc) và người thân cận của các cá nhân này	Ảnh hưởng đáng kể

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

Những giao dịch trọng yếu của Nhóm công ty với các bên liên quan trong kỳ hiện hành và kỳ trước bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
S.S.G	Thuê văn phòng	8.490.352.500	8.490.352.500
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.354.041.204	1.049.801.401
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	15.719.246.425	-
	Chi phí lãi hợp tác kinh doanh	569.280.832	-

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, 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*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	138.212.348	73.422.506
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	2.899.714.238	3.308.127.756
S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
		3.843.086.738	**4.251.500.256**
Phải thu ngắn hạn khác			
SONG HONG 1	Phân phối lợi nhuận	1.463.684.880	1.463.684.880
IDICO-INCON	Phân phối lợi nhuận	-	1.500.000.000
TỔNG CỘNG		**1.463.684.880**	**2.963.684.880**
Phải trả người bán ngắn hạn			
IDICO-INCON	Mua dịch vụ tư vấn	4.607.142.657	1.515.050.417
LAMA IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.227.080.676	1.377.080.676
		5.834.223.333	**2.892.131.093**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
LAMA IDICO	Cung cấp dịch vụ	-	98.277.300
Phải trả ngắn hạn khác			
IDICO-INCON	Đặt cọc	-	50.000.000
Phải trả dài hạn khác			
IDICO-INCON	Hợp tác kinh doanh	12.000.000.000	-

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

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

Cá nhân	*Chức vụ*	*Kỳ này*	*Kỳ trước*
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	1.992.000.000	1.840.000.000
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	3.823.704.000	3.369.050.000
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	3.032.904.000	2.632.955.172
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	1.867.500.000	1.725.000.000
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	373.500.000	345.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.318.054.000	1.162.658.621
Ông Đặng Việt Dũng	Phó Tổng giám đốc	675.123.429	-
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 1 tháng 9 năm 2025)	-	1.454.758.621
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc (đến ngày 11 tháng 1 năm 2025)	-	46.581.818
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng	1.148.947.000	936.681.583
TỔNG CỘNG		**14.231.732.429**	**13.512.685.815**

38. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động

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

VND

	Số cuối kỳ	*Số đầu kỳ*
Đến 1 năm	16.280.814.955	12.194.315.535
Từ 1 - 5 năm	32.865.534.438	4.790.187.205
Trên 5 năm	12.441.083.481	12.033.386.980
TỔNG CỘNG	**61.587.432.874**	**29.017.889.720**

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, Nhóm công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các Khu công nghiệp Hựu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Quế Võ II, Vinh Quang và Tân Phước 1, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh, dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, dự án Mỹ Xuân B1 mở rộng với tổng giá trị 1.217 tỷ VND.

38. CÁC CAM KẾT (tiếp theo)

Cam kết góp vốn

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2026, Tổng công ty đang thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn tất việc góp vốn bằng tài sản vào VTA Global Port với giá trị 306 tỷ VND tương ứng 51,00% tỷ lệ sở hữu.

39. NỢ TIỀM TÀNG

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Nhóm 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 Nhóm công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp. Các hoạt động kinh doanh của Nhóm công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Nhóm công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Nhóm công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phát triển và đầu tư khu công nghiệp và khu dân cư, xây dựng, kinh doanh phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp và sản xuất kinh doanh điện và cung cấp các dịch vụ có liên quan khác.

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

Nhóm công ty hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

VND

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2026								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.428.264.500.480	2.882.649.459.691	200.104.748.969	368.693.501.393	50.020.970.233	149.767.963.138	(247.912.094.035)	5.831.589.049.869
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ chc các bộ phận	(108.710.696.409)	(13.150.716.535)	(118.437.652.431)	-	-	(7.613.028.660)	247.912.094.035	-
Tổng doanh thu thuần	**2.319.553.804.071**	**2.869.498.743.156**	**81.667.096.538**	**368.693.501.393**	**50.020.970.233**	**142.154.934.478**	**-**	**5.831.589.049.869**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	1.458.973.040.866	248.140.863.437	10.632.633.019	154.707.998.116	21.136.825.951	15.932.195.938	-	1.909.523.557.327
Thu nhập/(chi phí) không phân bổ								17.543.328.093
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(399.179.197.081)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								13.728.221.784
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.541.615.910.123
Ngày 30 tháng 9 năm 2026								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	10.952.740.786.491	2.220.649.513.609	191.058.944.992	1.022.702.353.163	1.873.077.451.563	203.628.010.335		-16.463.857.060.153
Tài sản không phân bổ (*)								7.167.814.849.570
Tổng tài sản								23.631.671.909.723
Nợ phải trả bộ phận	11.214.233.102.301	934.619.177.156	179.039.442.959	954.066.758.290	733.397.507.346	257.787.399.612		-14.273.143.387.664
Tổng nợ phải trả								14.273.143.387.664

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

40. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Nhóm công ty như sau:

VND

	Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp	*Hoạt động kinh doanh điện*	*Hoạt động xây lắp*	*Hoạt động thu phí đường bộ*	*Hoạt động kinh doanh bất động sản*	*Các hoạt động còn lại*	*Loại trừ*	*Hợp nhất*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.715.410.197.147	2.798.970.281.037	229.315.841.434	354.654.399.885	340.400.834.600	190.039.843.066	(200.779.737.341)	6.428.011.659.828
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(95.505.695.430)	(13.048.199.038)	(72.328.106.044)	-	(720.000.000)	(19.177.736.829)	200.779.737.341	-
Tổng doanh thu thuần	**2.619.904.501.717**	**2.785.922.081.999**	**156.987.735.390**	**354.654.399.885**	**339.680.834.600**	**170.862.106.237**	**-**	**6.428.011.659.828**
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	1.661.064.765.108	300.988.910.184	15.286.046.642	158.624.235.897	195.514.876.529	21.552.341.843	-	2.353.031.176.203
Chi phí không phân bổ								(94.505.363.733)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(476.991.454.283)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								32.551.595.625
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.814.085.953.812
Ngày 31 tháng 12 năm 2025								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	9.955.961.126.599	2.124.079.640.604	186.663.385.986	1.097.889.162.864	2.166.437.579.274	81.620.691.113		-15.612.651.586.440
Tài sản không phân bổ (*)								7.588.839.093.083
Tổng tài sản								23.201.490.679.523
Nợ phải trả bộ phận	11.906.341.676.761	1.001.447.245.505	158.834.803.886	1.005.160.318.602	758.047.643.173	108.628.099.840		-14.938.459.787.767
Tổng nợ phải trả								14.938.459.787.767

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

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

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

VND

Khoản mục	*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 HỢP NHẤT			
Tài sản ngắn hạn			
Các khoản tương đương tiền	474.491.428.405	890.796.892	475.382.225.297
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6.807.014.517.859	106.831.646.770	6.913.846.164.629
Phải thu ngắn hạn khác	393.049.146.108	(107.722.443.662)	285.326.702.446
Hàng tồn kho	1.302.184.245.205	6.093.936.851.316	7.396.121.096.521
Tài sản dài hạn			
Bất động sản đầu tư	2.574.138.152.669	(2.854.081.030)	2.571.284.071.639
Nguyên giá	7.232.972.735.901	(3.488.005.432.400)	3.744.967.303.501
Giá trị hao mòn lũy kế	(4.658.834.583.232)	3.485.151.351.370	(1.173.683.231.862)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6.751.826.855.295	(6.091.082.770.286)	660.744.085.009
Nợ ngắn hạn			
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	99.901.230.601	145.493.057.068	245.394.287.669
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	6.977.805.719	6.977.805.719
Chi phí phải trả ngắn hạn	1.098.288.935.753	6.424.144.505	1.104.713.080.258
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	247.902.677.916	(54.045.026.777)	193.857.651.139
Phải trả ngắn hạn khác	494.843.850.642	(13.401.950.224)	481.441.900.418
Nợ dài hạn			
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	5.529.375.187.836	(91.448.030.291)	5.437.927.157.545

Khoản mục	*Kỳ trước (đã được trình bày trước đây)*	*Trình bày lại*	*Kỳ trước (được trình bày lại)*
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ			
Khấu hao và hao mòn	718.640.983.332	(426.370.933.597)	292.270.049.735
Giảm hàng tồn kho	103.317.094.859	397.051.838.462	500.368.933.321
Tăng các khoản phải trả	1.199.303.308.400	(1.172.770.503.441)	26.532.804.959
Chi phí đi vay đã trả	(115.720.288.624)	(40.596.647.700)	(156.316.936.324)
Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư	(1.803.039.281.720)	1.242.686.246.276	(560.353.035.444)

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

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

Phê duyệt, ngày 28 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP	KẾ TOÁN TRƯỞNG	PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Thị Kim Phụng	Trần Ngọc Sang	Nguyễn Việt Tuấn