

Digitally signed by CÔNG TY CỔ
PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
LONG AN-IDICO
DN: C=VN, S=Long An, L="Số 88,
Quốc Lộ 1 (Tuyến tránh), Phường
6, Thành Phố Tân An, Tỉnh Long
An", CN=CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-
IDICO,
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST:1100503295, E=
idicolongan@yahoo.com.vn
Location:
Date: 2026.10.20 10:21:49+07'00'

IDICO-LINCO

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

**Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.**

Thực hiện quy định tại khoản 1, 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, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) Quý 3 năm 2026 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An-IDICO.**

- Mã chứng khoán: **LAI.**

- Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 02723. 826497

Fax: 02723.829337

- Email: idicolongan@yahoo.com.vn

Website: idico-linco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính Quý 3 năm 2026.

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

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

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

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

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

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

☐ Có

☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích:

☐ Có

☒ Không

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

☒ Có

☐ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

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

☒ Có

☐ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 20/10/2026 tại đường dẫn: www.idico-linco.com.vn tại Mục quan hệ cổ đông.

Công ty IDICO-LINCO xin được công bố thông tin trên đến Quý Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội được biết và thực hiện công bố thông tin theo quy định hiện hành.

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.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website IDICO-LINCO;
- Lưu: HCNS, TCKT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
TP. HANH CHÍNH NHÂN SỰ



Hoàng Thành Sơn

IDICO-LINCO®

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 3 năm 2026

2026

Tây Ninh, tháng 10/2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-IDICO

 Số 88, Quốc lộ 1A (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh

 0272 3826497

 0272 3829337

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	2
Báo cáo tình hình tài chính	3-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	6
Thuyết minh báo cáo tài chính	7-36



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

B01-DN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.021.969.341.806	1.000.074.593.645
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5	15.123.501.506	32.599.848.190
1. Tiền	111		15.123.501.506	9.466.430.400
2. Các khoản tương đương tiền	112			23.133.417.790
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			16.187.276.712
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123			16.187.276.712
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.508.891.967	34.143.606.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	41.831.812.420	35.956.834.324
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		3.401.752.475	74.000.000
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	895.138.209	527.138.209
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136	6	(1.619.811.137)	(2.414.365.961)
IV. Hàng tồn kho	140	8	955.384.220.272	915.949.224.998
1. Hàng tồn kho	141	8.1	955.384.220.272	915.949.224.998
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.952.728.061	1.194.637.173
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161			701.560.984
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	14	3.566.805.446	493.076.189
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	3.385.922.615	
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		341.662.335.068	341.876.259.528
I. Các khoản phải thu dài hạn	210	7	4.183.131.000	4.183.131.000
5. Phải thu dài hạn khác	215	7	4.183.131.000	4.183.131.000
II. Tài sản cố định	220		12.200.269.011	12.563.068.134
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	9.529.229.113	9.892.028.236
- Nguyên giá	222		25.690.662.075	25.439.261.075
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(16.161.432.962)	(15.547.232.839)
3. Tài sản cố định vô hình	227	10	2.671.039.898	2.671.039.898
- Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		318.238.525.861	318.049.316.535
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	8.2	318.094.358.461	317.905.149.135
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		144.167.400	144.167.400
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		6.750.000.000	6.750.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	11	6.750.000.000	6.750.000.000
VII. Tài sản dài hạn khác	270		290.409.196	330.743.859
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		290.409.196	330.743.859
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.363.631.676.874	1.341.950.853.173

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	30/09/2026	01/01/2026
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		975.241.334.547	952.521.849.492
I. Nợ ngắn hạn	310		287.690.385.029	282.608.760.265
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	20.714.790.327	20.004.524.701
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	13.634.360.118	27.106.489.266
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		559.103.740	559.103.740
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	135.228.279	5.507.632.263
5. Phải trả người lao động	315		595.193.150	1.995.144.995
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	7.768.701.988	6.502.144.505
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	8.660.801.179	7.150.849.410
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	17	235.170.192.437	213.670.117.574
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	452.013.811	112.753.811
II. Nợ dài hạn	330		687.550.949.518	669.913.089.227
8. Phải trả dài hạn khác	338	16	291.808.500.000	291.808.500.000
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	17	395.742.449.518	378.104.589.227
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		388.390.342.327	389.429.003.681
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	18	328.319.050.000	273.599.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a	18.1	328.319.050.000	273.599.690.000
2. Thặng dư vốn	412	18.1	9.000.000.000	9.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	18.1	1.042.907.420	1.042.907.420
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	18.1	18.494.140.275	18.494.140.275
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	18.1	31.534.244.632	87.292.265.986
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		31.372.905.986	37.620.516.201
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		161.338.646	49.671.749.785
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.363.631.676.874	1.341.950.853.173


 Bùi Thị Hồng
 Người lập


 Phạm Quốc Tài
 Kế toán trưởng


 Nguyễn Xuân Tiến
 Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
 Ngày 15 tháng 10 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý 3 năm 2026

B02-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 3		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày	
			Năm nay	Năm trước	30/09/2026	30/09/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20	34.563.626.425	105.420.274.682	118.608.504.861	234.616.059.836
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20	34.563.626.425	105.420.274.682	118.608.504.861	234.616.059.836
4. Giá vốn hàng bán	11	21	33.764.548.099	63.407.765.326	98.954.980.961	140.461.069.775
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		799.078.326	42.012.509.356	19.653.523.900	94.154.990.061
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21					
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	22	53.039.381	259.989.089	473.560.011	300.594.029
8. Chi phí tài chính	23	23	3.781.111.851	3.154.892.852	10.799.465.111	8.961.702.003
- Trong đó: Chi phí đi vay	24	23	3.779.440.386	3.132.440.636	10.797.793.646	8.900.691.915
9. Chi phí bán hàng	25	24	256.843.968	3.175.576.353	981.147.918	5.249.679.513
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	25	2.890.286.211	5.510.308.134	8.460.206.071	14.725.971.602
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(6.076.124.323)	30.431.721.106	(113.735.189)	65.518.230.972
12. Thu nhập khác	31	26	60.748.055	187.369.092	435.408.498	786.264.114
13. Chi phí khác	32	26	10.000.000	364.038.825	120.000.000	544.174.418
14. Lợi nhuận khác	40		50.748.055	(176.669.733)	315.408.498	242.089.696
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(6.025.376.268)	30.255.051.373	201.673.309	65.760.320.668
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	27	(1.056.057.976)	5.218.976.736		11.986.826.573
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	27	(149.017.277)	894.282.434	40.334.663	1.227.513.575
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(4.820.301.015)	24.141.792.203	161.338.646	52.545.980.520
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	18.5	(147)	735	5	1.517
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71	18.5	(147)	735	5	1.517



Bùi Thị Hồng
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
 Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 3 năm 2026

Mẫu B 03-DN

CHỈ TIÊU	Mã số	Quý 3/2026	Quý 3/2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	(6.025.376.268)	30.255.051.373	201.673.309	65.760.320.668
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	195.624.690	210.045.882	614.200.123	630.137.646
- Các khoản dự phòng	03	(200.871.232)		(794.554.824)	
- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(259.989.089)	(315.342.466)	(300.594.029)
- Chi phí đi vay	06	3.779.440.386	3.132.440.636	10.797.793.646	8.900.691.915
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(2.251.182.424)	33.337.548.802	10.503.769.788	74.990.556.200
- (Tăng)/Giảm các khoản phải thu	09	(3.633.062.461)	(3.284.099.429)	(12.644.459.828)	6.959.181.661
- (Tăng)/Giảm hàng tồn kho	10	(11.086.268.481)	21.232.928.577	(16.918.968.081)	26.358.195.175
- Tăng/(Giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	313.053.887	(10.262.871.732)	(15.430.227.512)	(62.296.670.883)
- (Tăng)/Giảm chi phí trả trước	12		1.462.000.000	701.560.984	1.462.000.000
- Chi phí đi vay đã trả	14	(8.645.370.036)	(9.205.425.486)	(29.559.864.462)	(22.754.510.391)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.000.000.000)	(8.638.618.825)	(27.607.000.000)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(688.740.000)	(1.543.366.080)	(860.740.000)	(4.352.866.080)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(25.991.569.515)	28.736.714.652	(72.847.547.936)	(7.241.114.318)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(269.353.080)	
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24			16.000.000.000	
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		218.824.014	502.619.178	255.800.188
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		218.824.014	16.233.266.098	255.800.188
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
3. Tiền thu từ đi vay	33	45.814.384.137	40.272.569.257	167.845.491.024	171.078.657.284
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(16.605.527.977)	(16.267.345.040)	(128.707.555.870)	(100.479.920.018)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	29.208.856.160	24.005.224.217	39.137.935.154	70.598.737.266
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	3.217.286.645	52.960.762.883	(17.476.346.684)	63.613.423.136
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	11.906.214.861	15.801.826.905	32.599.848.190	5.149.166.652
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.123.501.506	68.762.589.788	15.123.501.506	68.762.589.788

Bùi Thị Hồng
Người lập
Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026

Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3/2026

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (LINCO) (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An (nay là Sở Tài Chính Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 5 tháng 1 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết (“UPCOM”) với mã chứng khoán là LAI do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) nhà máy đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Tây Ninh và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 37).

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên
Ông Đỗ Chí Linh	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên
Bà Phan Thị Thùy Vân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc

2. Các chính sách kế toán chủ yếu

Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán và được trình bày trên báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam (“VND” hoặc “Đồng”).

3. Chuẩn mực và chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng:

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

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán:

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

Hình thức kế toán áp dụng.

Hình thức kế toán được áp dụng là Nhật ký chung.

4. Các chính sách kế toán áp dụng

Cơ sở của việc soạn lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

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

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

Đối với các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ:

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

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

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

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

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

Ước tính kế toán

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng.

Các khoản tương đương tiền bao 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 rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

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

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

Các khoản phải thu

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

Dự phòng các khoản nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và 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 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, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho cuối kỳ với giá trị được xác định như sau:

- | | | |
|---|---|---|
| Hàng hóa, nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ | - | chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí các công trình dở dang | - | giá vốn nguyên vật liệu và lao động trực tiếp cộng chi phí sản xuất chung có liên quan. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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. 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.

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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.

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

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

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

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

Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên Báo cáo tình hình tài chính khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là vô thời hạn.

Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	6 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm

Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn trên Báo cáo tình hình tài chính và 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 khoản phải trả và chi phí trích trước

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

Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của các cổ đông.

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Phân chia lợi nhuận thuần

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được Đại hội đồng Cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Công ty và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên Báo cáo tình hình tài chính.

Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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 xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng xây dựng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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 là không chắc chắn.

Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi 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 năm.

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

Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh vật liệu xây dựng, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

Các bên liên quan

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

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	145.270.294	125.751.478
Tiền gửi ngân hàng	14.978.231.212	9.340.678.922
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	23.133.417.790
Tổng cộng	15.123.501.506	32.599.848.190

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

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	41.831.812.420	(1.619.811.137)	35.956.834.324	(2.414.365.961)
Phải thu từ hoạt động xây lắp	23.632.787.848	-	7.808.452.301	-
Phải thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản	12.197.343.641	-	10.864.265.889	-
Phải thu từ các hoạt động khác	6.001.680.931	(1.619.811.137)	17.284.116.134	(2.414.365.961)
Tổng cộng	41.831.812.420	(1.619.811.137)	35.956.834.324	(2.414.365.961)

Bên liên quan 23.572.787.848
(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 29.3)

7.626.984.122

7. PHẢI THU KHÁC

	30/09/2026		01/01/2026	
	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND	Giá trị ghi sổ VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn	895.138.209	-	527.138.209	-
Tạm ứng nhân viên	895.138.209	-	527.138.209	-
Lãi tiền gửi dưới 3 tháng, tiền lãi khác	-	-	-	-
b) Dài hạn	4.183.131.000	-	4.183.131.000	-
Phải thu đặt cọc, ký quỹ, ký cược dài hạn	4.183.131.000	-	4.183.131.000	-
Tổng cộng	5.078.269.209	-	4.710.269.209	-

8. HÀNG TỒN KHO VÀ CHI PHÍ KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN**8.1 Hàng tồn kho**

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	39.032.436.567	23.100.655.974
Chi phí bất động sản dở dang (*)	877.718.730.904	846.680.463.659
Hàng hóa bất động sản (**)	38.619.099.663	46.168.105.365
Nguyên liệu, vật liệu	13.953.138	
Tổng cộng	955.384.220.272	915.949.224.998

(*) Chi tiết chi phí bất động sản dở dang được trình bày như sau:

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Dự án Hựu Thạnh (i)	876.771.372.380	845.733.105.135
Dự án khác	947.358.524	947.358.524
Tổng cộng	877.718.730.904	846.680.463.659

- (i) Đây là chi phí cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, đã được cơ quan chức năng cấp Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của dự án này đã được thế chấp cho Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An theo hợp đồng vay số 01/2024/538897/HĐTD (Thuyết minh số 17.3).

(**) Chi tiết hàng hóa bất động sản được trình bày như sau:

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6	35.918.942.622	43.467.948.324
Dự án Khu Dân Cư Trung tâm Phường 6	2.700.157.041	2.700.157.041
Tổng cộng	38.619.099.663	46.168.105.365

- (ii) Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1).

8.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí cho phần diện tích 136.482,6 mét vuông đang trong quá trình đền bù của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2026	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Tăng trong kỳ				251.401.000	251.401.000
Mua trong kỳ				251.401.000	251.401.000
Đầu tư XDCB hoàn thành					
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/09/2026	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.871.275.779	25.690.662.075
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư tại 01/01/2026	(7.438.851.085)	(907.045.455)	(4.039.568.335)	(3.161.767.964)	(15.547.232.839)
Tăng trong kỳ	(366.186.852)		(108.530.388)	(139.482.883)	(614.200.123)
Khấu hao trong kỳ	(366.186.852)		(108.530.388)	(139.482.883)	(614.200.123)
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/09/2026	(7.805.037.937)	(907.045.455)	(4.148.098.723)	(3.301.250.847)	(16.161.432.962)
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2026	9.120.389.211		313.532.210	458.106.815	9.892.028.236
Số dư tại 30/09/2026	8.754.202.359		205.001.822	570.024.932	9.529.229.113
Giá trị còn lại của TSCĐHH dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay:					
01.01.2026	9.069.951.303			23.040.902	9.092.992.205
30.09.2026					
Nguyên giá TSCĐHH đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:					
01.01.2026	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
30.09.2026	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	2.627.252.426	9.320.500.175

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh được dùng làm trụ sở văn phòng của Công ty với thời gian sử dụng lâu dài. (Thuyết minh số 9)

11. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Công ty có khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	30.09.2026			01.01.2026		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Khai thác Hạnh phúc	7,50	6.750.000.000	-	6.750.000.000	6.750.000.000	-	6.750.000.000

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Ngắn hạn	20.714.790.327	20.004.524.701
CT TNHH MTV XDSXTMDV Đức Trọng	1.652.507.279	1.738.048.885
CT TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	14.488.885.861	5.370.597.926
Công Ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	2.735.818.277	4.817.095.966
CTY TNHH XDTMDV Hoàng Nguyên Phúc	237.509.672	2.029.997.200
CT TNHH SIAM CITY CEMENT (VIỆT NAM)		1.298.454.183
CT TNHH XD CN TM DV Long Phát	515.252.351	515.252.351
Khác	1.084.816.887	4.235.078.190
TỔNG CỘNG	20.714.790.327	20.004.524.701

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Ngắn hạn	13.634.360.118	27.106.489.266
Tổng Cty IDICO - CTCP	4.767.749.998	4.767.749.998
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	5.463.154.148	
Khách hàng KDC TT mở rộng P6	3.242.755.518	22.088.039.274
Khách hàng khác	160.700.454	250.699.994
Dài hạn		
Tổng cộng	13.634.360.118	27.106.489.266
Trong đó: Bên liên quan	10.230.904.146	4.767.749.998

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 29.3)

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

	01/01/2026	Số phát sinh	Cần trừ	(Số đã nộp)/ được hoàn	30/09/2026
	VND	VND	VND	VND	VND
PHẢI TRẢ (+)					
a) Ngắn hạn	5.507.632.263	8.547.064.353	(8.114.787.669)	(5.804.680.668)	135.228.279
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.252.696.210			(5.252.696.210)	
Thuế giá trị gia tăng (phải trả)		8.114.787.669	(8.114.787.669)		
Thuế thu nhập cá nhân	254.936.053	228.283.084		(347.990.858)	135.228.279
Thuế tài nguyên					
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		203.993.600		(203.993.600)	
TỔNG CỘNG	5.507.632.263	8.547.064.353	(8.114.787.669)	(5.804.680.668)	135.228.279

PHẢI THU

a) Ngắn hạn	493.076.189	11.188.516.926	8.114.787.669	3.385.922.615	6.952.728.061
Thuế thu nhập doanh nghiệp (nộp thừa, tạm nộp)				3.385.922.615	3.385.922.615
Thuế giá trị gia tăng (được khấu trừ)	493.076.189	11.188.516.926	8.114.787.669		3.566.805.446
Thuế thu nhập cá nhân (nộp thừa)					
TỔNG CỘNG	493.076.189	11.188.516.926	8.114.787.669	3.385.922.615	6.952.728.061

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	7.768.701.988	6.502.144.505
Trích trước phí kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025		78.000.000
Trích trước lãi vay dài hạn -Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - Long An	7.522.319.556	6.141.546.905
Trích trước lãi vay ngắn hạn -Ngân hàng TMCP ĐT và PT Việt Nam - Long An	246.382.432	212.357.359
Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam (HS chính)		10.161.398
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam -CN Tân Định		60.078.843
b) Dài hạn		
Tổng	7.768.701.988	6.502.144.505

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
a) Ngắn hạn	8.660.801.179	7.150.849.410
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	391.000.000	1.615.000.000
Lãi vay phải trả, lãi phải trả cố định theo HĐ HTĐT	2.598.608.220	
Kinh phí công đoàn	8.322.000	
Phải trả khác	5.662.870.959	5.535.849.410
b) Dài hạn	291.808.500.000	291.808.500.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn hạn	292.500.000	292.500.000
Nhận hợp tác đầu tư, góp vốn	291.516.000.000	291.516.000.000
Tổng cộng	300.469.301.179	298.959.349.410
 Bên liên quan	 292.738.608.220	 290.240.000.000

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 29.3)

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026

17. VAY

	01/01/2026 VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	Chuyển từ Nợ DH VND	30/09/2026 VND
Vay ngắn hạn	188.670.117.574	160.207.630.733	(126.707.555.870)		222.170.192.437
Vay ngân hàng	74.670.117.574	110.207.630.733	(126.707.555.870)		58.170.192.437
Vay bên liên quan	114.000.000.000	50.000.000.000			164.000.000.000
					-
Nợ dài hạn đến hạn trả	25.000.000.000		(2.000.000.000)	(10.000.000.000)	13.000.000.000
Vay ngân hàng	25.000.000.000		(2.000.000.000)	(10.000.000.000)	13.000.000.000
Tổng cộng	213.670.117.574	160.207.630.733	(128.707.555.870)	(10.000.000.000)	235.170.192.437
	01/01/2026 VND	Phát sinh tăng VND	Phát sinh giảm VND	Đến hạn trả VND	30/09/2026 VND
Vay dài hạn					
Vay ngân hàng	378.104.589.227	7.637.860.291		(10.000.000.000)	395.742.449.518
Tổng cộng	378.104.589.227	7.637.860.291		(10.000.000.000)	395.742.449.518

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026

17.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Công ty đã vay các khoản vay này để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động của mình. Chi tiết như sau:

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	58.170.192.437	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2026 đến ngày 26 tháng 03 năm 2027	8,2-8,7%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 6.916 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.
Cộng	58.170.192.437			

17.2. Vay ngắn hạn từ bên liên quan

Công ty đã vay khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động và đầu tư của mình. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	114.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	8,4%	Tín chấp
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình	50.000.000.000	Ngày 02 tháng 12 năm 2026	5%	Tín chấp

17.3. Vay dài hạn từ ngân hàng

Công ty đã vay khoản vay dài hạn này để đầu tư dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối kỳ VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	408.742.449.518			
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả:	13.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 01 năm 2027 đến ngày 09 tháng 07 năm 2030	8,4%	Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh
- Vay dài hạn:	395.742.449.518			

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU**18.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Vốn khác của Chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 31/12/2024	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					49.671.749.785	49.671.749.785
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	102.599.690.000				(102.599.690.000)	
Trích quỹ khen thưởng Ban quản lý điều hành					(600.000.000)	(600.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(2.145.000.000)	(2.145.000.000)
Tại ngày 31/12/2025	273.599.690.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	87.292.265.986	389.429.003.681
Lợi nhuận sau thuế trong kỳ					161.338.646	161.338.646
Cổ tức được chia bằng cổ phiếu	54.719.360.000				(54.719.360.000)	
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi					(1.200.000.000)	(1.200.000.000)
Tại ngày 30/09/2026	328.319.050.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	31.534.244.632	388.390.342.327

18.2 Chi tiết vốn góp:

	30.09.2026		01.01.2026	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	16.744.320	51	13.953.600	51
Các cổ đông khác	16.087.585	49	13.406.369	49
TỔNG CỘNG	32.831.905	100	27.359.969	100

18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Quý 3/2026 VND	Quý 3/2025 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Vốn góp đầu kỳ	273.599.690.000	171.000.000.000	273.599.690.000	171.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	54.719.360.000	102.599.690.000	54.719.360.000	102.599.690.000
Vốn góp giảm trong kỳ				
Vốn góp cuối kỳ	328.319.050.000	273.599.690.000	328.319.050.000	273.599.690.000
Cổ tức tuyên bố				
Cổ tức được trả bằng cổ phiếu	54.719.360.000	102.599.690.000	54.719.360.000	102.599.690.000
Cổ tức được trả bằng tiền				

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.4 Cổ phiếu

	30.09.2026 Cổ phiếu	01.01.2026 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	32.831.905	27.359.969
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	32.831.905	27.359.969
Cổ phiếu phổ thông	32.831.905	27.359.969
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/cổ phiếu	10.000đ/cổ phiếu

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

18.5 Lãi trên cổ phiếu

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Lãi cơ bản trên cổ phiếu:		
Lợi nhuận/(Lỗ) sau thuế	161.338.646	52.545.980.520
Trừ Cổ tức cổ phiếu ưu đãi		
Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		(2.745.000.000)
Lợi nhuận/(Lỗ) tính lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu	161.338.646	49.800.980.520
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	32.831.905	32.831.905
Lãi cơ bản trên mỗi cổ phiếu (VND)	5	1.517

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Trích quỹ khen thưởng và phúc lợi	452.013.811	112.753.811
Tổng cộng	452.013.811	112.753.811
Số đầu kỳ	112.753.811	112.753.811
Trích quỹ trong kỳ	1.200.000.000	
Sử dụng trong kỳ	(860.740.000)	
Số cuối kỳ	452.013.811	112.753.811

20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Tổng doanh thu	34.563.626.425	105.420.274.682	118.608.504.861	234.616.059.836
Doanh thu kinh doanh bất động sản	552.000.000	69.270.924.003	24.255.524.665	129.324.742.535
Doanh thu từ hoạt động xây lắp	33.891.678.025	29.447.546.081	91.847.850.836	51.713.743.681
Doanh thu từ kinh doanh VLXD		6.579.077.325	986.105.557	53.262.846.347
Doanh thu sản phẩm, dịch vụ khác	119.948.400	122.727.273	1.519.023.803	314.727.273
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	34.563.626.425	105.420.274.682	118.608.504.861	234.616.059.836

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	552.000.000	30.438.445.718	8.101.005.702	41.378.281.628
Giá vốn hoạt động xây lắp	33.171.971.940	27.854.670.862	89.206.414.068	49.027.420.284
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	(9.599.119)	5.036.697.526	788.114.326	49.889.385.879
Giá vốn sản phẩm, dịch vụ khác	50.175.278	77.951.220	859.446.865	165.981.984
Tổng cộng	33.764.548.099	63.407.765.326	98.954.980.961	140.461.069.775

22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lãi TGNH - TK tiền gửi thanh toán, TK tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn không quá 3 tháng	53.039.381	259.989.089	158.217.545	300.594.029
Lãi TGNH - TK tiền gửi tiết kiệm trên 3 tháng			315.342.466	
Tổng cộng	53.039.381	259.989.089	473.560.011	300.594.029

23. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí lãi vay, lãi trái phiếu	3.779.440.386	3.132.440.636	10.797.793.646	8.900.691.915
Chiết khấu thanh toán cho người mua	1.671.465	22.452.216	1.671.465	61.010.088
Tổng cộng	3.781.111.851	3.154.892.852	10.799.465.111	8.961.702.003

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên		493.133.797		1.340.298.664
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	24.448.362		26.448.362	
Chi phí khấu hao TSCĐ	111.974.706	111.974.706	335.924.118	335.924.118
Thuế, phí, lệ phí				20.942.466
Chi phí dịch vụ mua ngoài	97.865.151	103.190.277	317.533.236	194.390.387
Chi phí bằng tiền khác	22.555.749	522.439.028	301.242.202	1.413.285.333
Chi phí chiết khấu, hoa hồng		1.944.838.545		1.944.838.545
Tổng cộng	256.843.968	3.175.576.353	981.147.918	5.249.679.513

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.267.616.083	4.040.367.933	6.198.305.072	10.217.277.857
Chi phí vật liệu quản lý	97.468.741	136.776.659	368.831.463	265.008.919
Chi phí đồ dùng văn phòng	46.060.254	17.514.982	88.592.954	103.658.315
Chi phí khấu hao TSCĐ	83.649.984	98.071.176	278.276.005	294.213.528
Thuế, phí và lệ phí	1.394.050	333.577.785	216.150.146	398.552.368
Chi phí dự phòng	(200.871.232)		(794.554.824)	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	321.538.228	716.002.168	1.675.083.821	1.835.977.777
Chi phí bằng tiền khác	273.430.103	167.997.431	429.521.434	1.611.282.838
Tổng cộng	2.890.286.211	5.510.308.134	8.460.206.071	14.725.971.602

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Thu Nhập khác	60.748.055	187.369.092	435.408.498	786.264.114
Thu nhập được thưởng, bồi thường hợp đồng				11.701.318
Thu nhập khác	60.748.055	187.369.092	435.408.498	774.562.796
Chi phí khác	10.000.000	364.038.825	120.000.000	544.174.418
Chi phí khác: bị phạt hành chính, chậm nộp thuế				135.593
Chi phí khác	10.000.000	364.038.825	120.000.000	544.038.825
Lợi nhuận khác	50.748.055	(176.669.733)	315.408.498	242.089.696

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	(6.025.376.268)	30.255.051.373	201.673.309	65.760.320.668
Các khoản điều chỉnh tăng/(giảm)		274.038.825		274.174.418
Thu nhập chịu thuế	(6.025.376.268)	30.529.090.198	201.673.309	66.034.495.086
Thu nhập tính thuế	(6.025.376.268)	30.529.090.198	201.673.309	66.034.495.086
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN được miễn, giảm				
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập tính thuế năm hiện hành	(1.205.075.253)	6.105.818.040	40.334.663	13.206.899.018
Thuế hoãn lại	149.017.277	(894.282.434)	(40.334.663)	(1.227.513.575)
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay				7.441.130
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	(1.056.057.976)	5.218.976.736	-	11.986.826.573

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 3 năm 2026	Quý 3 năm 2025	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	29.041.937.943	22.286.617.934	73.550.286.400	84.674.350.065
Chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh Bất động sản thương mại	552.000.000	39.669.031.701	8.101.005.702	39.669.031.701
Chi phí nhân công	2.267.616.083	4.533.501.730	6.198.305.072	11.557.576.521
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư	195.624.690	210.045.882	614.200.123	630.137.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.200.504.411	1.118.522.457	17.615.357.612	10.209.955.841
Chi phí khác bằng tiền	653.995.152	4.275.930.109	2.317.180.042	13.695.669.116
Tổng cộng	36.911.678.278	72.093.649.813	108.396.334.950	160.436.720.890

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

29.1. Danh sách bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong năm và tại ngày 30 tháng 09 năm 2026 như sau:

Bên liên quan

Tổng Công ty IDICO – CTCP (“IDICO”)
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO (“IDICO 10”)
 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO (“IDICO-IDI”)
 Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO (“IDICO-INCON”)
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO (“IDICO-CONAC”)
 Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang (“IDICO Tiền Giang”)
 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (“IDICO-UIC”)
 Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình (“IDICO-Ninh Bình”)
 Ông Nguyễn Danh Thái
 Ông Nguyễn Xuân Tiến
 Ông Đỗ Chí Linh
 Ông Hoàng Tuấn Anh
 Ông Nguyễn Vũ Hùng
 Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc
 Bà Nguyễn Thị Thùy Dung
 Bà Phan Thị Thùy Vân
 Ông Phạm Văn Lộc
 Ông Phạm Quốc Tài

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Công ty trong cùng Tập đoàn
 Chủ tịch HĐQT
 Thành viên HĐQT/Giám đốc
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Thành viên HĐQT
 Trưởng Ban Kiểm soát
 Thành viên Ban Kiểm soát
 Thành viên Ban Kiểm soát
 Phó Giám đốc
 Kế toán trưởng

29.2. Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban điều hành

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Hội đồng quản trị			451.000.000	293.000.000
Đặng Chính Trung	Chủ tịch (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao	78.000.000	89.000.000
Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch	Thu nhập từ thù lao	65.000.000	
Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	77.000.000	51.000.000
Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	77.000.000	51.000.000
Đỗ Chí Linh	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	35.000.000	
Nguyễn Thị Hoa	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao	42.000.000	51.000.000
Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	77.000.000	35.000.000
Võ Thế Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		16.000.000
			30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Ban kiểm soát			103.000.000	92.000.000
Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	Thu nhập từ thù lao	55.000.000	41.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	33.000.000	27.000.000
Nguyễn Thị Mai Chung	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		12.000.000
Đinh Thành Luân	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		12.000.000
Phan Thị Thùy Vân	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	15.000.000	
			30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
Ban giám đốc và Quản lý khác			1.871.707.270	2.789.390.228
Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	719.850.000	937.715.909
Phạm Văn Lộc	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	427.200.000	608.409.091
Phạm Tấn Hiền	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	320.027.270	608.409.091
Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	404.630.000	634.856.137
Tổng			2.425.707.270	3.174.390.228

29.3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/09/2026 VND	30/09/2025 VND
<u>Giao dịch bán</u>			91.847.850.836	45.883.937.873
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa		935.412.778
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	91.847.850.836	44.948.525.095
<u>Giao dịch mua</u>			-	1.783.820.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Tư vấn		1.783.820.000
<u>Giao dịch khác</u>			7.794.323.288	7.968.712.328
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	6.965.556.165	6.544.520.548
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay chuyển trả		1.232.191.780
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Kê biên		192.000.000
Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Lãi vay chuyển trả	828.767.123	
<u>Phải thu ngắn hạn</u>			23.572.787.848	14.465.548.805
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp		197.199.323
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	23.572.787.848	14.268.349.482
<u>Khách hàng trả tiền trước</u>			10.230.904.146	7.959.627.642

Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Đơn vị cùng Tổng IDICO		5.463.154.148	
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ		4.767.749.998	7.959.627.642
<u>Phải trả khác</u>			456.553.676.713	417.599.152.652
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Nợ vay phải trả	114.000.000.000	125.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay	2.413.676.713	2.205.479.452
Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Nợ vay phải trả	50.000.000.000	
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Ký quỹ		50.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Ký quỹ		50.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp		153.673.200

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh vật liệu xây dựng, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

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

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Hoạt động xây lắp	Hoạt động KD BĐS	Các hoạt động còn lại	TỔNG
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài		24.255.524.665	2.505.129.360	26.760.654.025
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các công ty có quan hệ Mẹ - Con trong tập đoàn	91.847.850.836			91.847.850.836
Tổng doanh thu thuần	91.847.850.836	24.255.524.665	2.505.129.360	118.608.504.861
Kết quả				
Lợi nhuận gộp	2.641.436.768	16.154.518.963	857.568.169	19.653.523.900
Chi phí không phân bổ				(19.451.850.591)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(40.334.663)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				161.338.646
Tài sản và nợ phải trả vào ngày 30/9/2026	Hoạt động xây lắp	Hoạt động KD BĐS	Các hoạt động còn lại	Hợp nhất
Tài sản bộ phận	63.424.362.624	1.270.568.190.475	7.765.622.269	1.341.758.175.368
Tài sản không phân bổ (*)_là các khoản: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, khoản đầu tư tài chính, cho vay, nắm giữ đến ngày đáo hạn				21.873.501.506
Tổng tài sản				1.363.631.676.874
Nợ phải trả bộ phận	63.424.362.624	904.051.349.654	7.765.622.269	975.241.334.547

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 3 năm 2026

Báo cáo Kết quả bộ phận cho kỳ kế toán Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động KD BĐS	Các hoạt động còn lại	Hợp nhất
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	6.765.218.586	129.324.742.535	52.450.160.842	188.540.121.963
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ với các công ty có quan hệ Mẹ - Con trong tập đoàn	44.948.525.095		1.127.412.778	46.075.937.873
Tổng doanh thu thuần	51.713.743.681	129.324.742.535	53.577.573.620	234.616.059.836
Kết quả				
Lợi nhuận gộp	2.686.323.397	87.946.460.907	3.522.205.757	94.154.990.061
Chi phí không phân bổ				(28.394.669.393)
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(11.986.826.573)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại				(1.227.513.575)
Lợi nhuận sau thuế TNDN				52.545.980.520

Tài sản và nợ phải trả vào ngày 31/12/2025

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động KD BĐS	Các hoạt động còn lại	Hợp nhất
Tài sản bộ phận	31.043.246.484	1.239.358.726.518	16.011.755.269	1.286.413.728,271
Tài sản không phân bổ (*)_là các khoản: Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, khoản đầu tư tài chính, cho vay, nắm giữ đến ngày đáo hạn				55.537.124.902
Tổng tài sản	31.043.246.484	1.239.358.726.518	16.011.755.269	1.341.950.853.173
Nợ phải trả bộ phận	31.043.246.484	919.422.298.939	2.056.304.069	952.521.849.492

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Vào ngày kết thúc kỳ tài chính quý, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

	30.09.2026	01.01.2026
	VND	VND
Trong vòng 1 năm	299.689.000	659.689.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	74.922.250	299.689.000
Sau năm thứ 5		
Tổng cộng	374.611.250	959.378.000

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

ĐVT: VND

Khoản mục	Mã số	01/01/2026	01/01/2026	Chênh lệch
		Trình bày lại	Đã được trình bày trước đây	
Các khoản tương đương tiền	112	23.133.417.790	23.124.389.774	9.028.016
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	16.187.276.712	16.000.000.000	187.276.712
Phải thu ngắn hạn khác	135	527.138.209	723.442.937	(196.304.728)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	559.103.740		559.103.740
Chi phí phải trả ngắn hạn	316	6.502.144.505	78.000.000	6.424.144.505
Phải trả ngắn hạn khác	320	7.150.849.410	14.134.097.655	(6.983.248.245)
Tổng cộng		54.059.930.366	54.059.930.366	

Bùi Thị Hồng
Người lập

Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng

Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam
Ngày 15 tháng 10 năm 2026