

Số/No: *1125/TCT-BTC*
V/v: công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính
Abt: Periodic information disclosure of financial statements

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2025
HCM City, October 29th, 2025

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 2025 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, 2025 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 2025/*Financial statements for Quarter 3, 2025:*

☒ 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/*Explanation documents, if any:*

☐ Có/Yes

☐ Không/No



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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☒ Có/Yes

☐ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No

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

☐ Có/Yes

☒ Không/No


Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng công ty IDICO – CTCP vào ngày 29/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on October 29th, 2025 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 misrepresentation.

Nơi nhận/Recipients: 

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

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



NGUYỄN VIỆT TUẤN



Tổng công ty IDICO - CTCP

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Quý 3 năm 2025

Tổng công ty IDICO - CTCP

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Tổng giám đốc	2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 59

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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") 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 SKHĐT 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 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 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 Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 11 tháng 1 năm 2025
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	miễn nhiệm ngày 01 tháng 9 năm 2025
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Phó Tổng giám đốc	

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 2025 theo Giấy Ủy quyền số 29/UQ-TCT ngày 27 tháng 7 năm 2023.

Tổng công ty IDICO - CTCP

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 2025.

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 giữa niên độ 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 2025, 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.



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		9.562.532.464.360	7.422.054.970.282
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	791.686.559.919	2.188.037.806.317
111	1. Tiền		104.713.929.782	86.290.145.897
112	2. Các khoản tương đương tiền		686.972.630.137	2.101.747.660.420
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		5.645.952.622.247	2.264.464.142.726
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	5.645.952.622.247	2.264.464.142.726
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.774.478.928.980	1.514.787.301.737
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7	852.452.744.297	759.511.368.632
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	8	174.854.451.335	86.007.721.342
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	310.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	840.014.114.705	446.473.687.109
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(92.899.381.357)	(87.262.475.346)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		57.000.000	57.000.000
140	IV. Hàng tồn kho	11	1.311.842.293.999	1.400.599.698.351
141	1. Hàng tồn kho		1.315.905.180.121	1.402.424.334.709
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4.062.886.122)	(1.824.636.358)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		38.572.059.215	54.166.021.151
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	13.568.997.013	26.935.920.198
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	23.797.439.341	20.563.711.020
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.205.622.861	6.666.389.933

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.730.497.789.571	11.378.105.535.422
210	I. Phải thu dài hạn		109.640.249.452	103.355.037.772
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	7	7.871.187.657	7.871.187.657
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	101.769.061.795	95.483.850.115
220	II. Tài sản cố định		2.979.224.769.496	3.069.400.629.177
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	2.868.060.347.850	2.957.150.322.033
222	Nguyên giá		6.539.839.986.820	6.433.037.169.590
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.671.779.638.970)	(3.475.886.847.557)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	111.164.421.646	112.250.307.144
228	Nguyên giá		129.257.966.721	129.132.966.721
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(18.093.545.075)	(16.882.659.577)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.581.160.777.280	2.539.006.371.956
231	1. Nguyên giá		7.038.910.396.793	6.485.887.917.037
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(4.457.749.619.513)	(3.946.881.545.081)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.373.551.149.168	4.958.749.980.295
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	340.792.854.409	339.348.514.686
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	5.032.758.294.759	4.619.401.465.609
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		243.172.418.320	228.199.535.024
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	25.675.770.032	25.797.718.702
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	74.271.925.084	119.271.925.084
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(6.775.276.796)	(6.870.108.762)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	6	150.000.000.000	90.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		443.748.425.855	479.393.981.198
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	199.987.541.261	221.150.579.280
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	38.3	209.792.254.768	180.000.451.957
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.460.320.272	12.067.545.436
268	4. Tài sản dài hạn khác		-	34.096.120.971
269	5. Lợi thế thương mại	21	21.508.309.554	32.079.283.554
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		21.293.030.253.931	18.800.160.505.704

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		12.926.247.964.300	11.592.512.353.814
310	I. Nợ ngắn hạn		4.317.438.822.891	4.533.347.675.294
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22	313.269.101.482	301.583.391.292
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	23	100.720.449.048	307.062.074.693
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	550.371.465.541	505.747.844.552
314	4. Phải trả người lao động		41.014.163.649	45.041.566.746
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	1.045.507.418.151	844.642.956.129
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	639.359.422.889	1.144.345.071.562
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	148.469.502.102	203.883.839.481
320	8. Vay ngắn hạn	28	1.444.202.073.931	1.143.722.863.604
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	2.379.960.587	2.186.940.523
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	32.145.265.511	35.131.126.712
330	II. Nợ dài hạn		8.608.809.141.409	7.059.164.678.520
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	5.412.606.814.933	4.599.772.152.061
337	2. Phải trả dài hạn khác	26	30.807.917.811	22.741.467.904
338	3. Vay dài hạn	28	2.675.211.842.498	1.992.308.669.770
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	52.782.834.403	55.542.627.217
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	27	437.399.731.764	388.799.761.568

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		8.366.782.289.631	7.207.648.151.890
410	I. Vốn chủ sở hữu	30.1	8.366.782.289.631	7.207.648.151.890
411	1. Vốn cổ phần		3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		44.477.461.497	44.477.461.497
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu		227.022.882.784	122.676.882.784
416	4. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		(43.500.578.195)	(43.500.578.195)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển		714.448.874.011	714.448.874.011
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.842.256.587.885	1.477.723.999.737
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		359.568.694.549	141.668.742.080
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		1.482.687.893.336	1.336.055.257.657
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	31	1.787.088.831.649	1.591.822.222.056
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		21.293.030.253.931	18.800.160.505.704


Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập


Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2025	Quý 3 năm 2024	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	2.871.423.273.613	2.275.542.075.430	6.428.105.460.754	6.891.113.991.899
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(93.800.926)	(12.347.222)	(93.800.926)	(38.399.574)
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	2.871.329.472.687	2.275.529.728.208	6.428.011.659.828	6.891.075.592.325
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	34, 36	(1.614.206.888.266)	(1.482.208.258.233)	(4.074.980.483.625)	(4.189.600.827.023)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.257.122.584.421	793.321.469.975	2.353.031.176.203	2.701.474.765.302
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	84.797.217.769	44.433.707.502	212.852.283.585	114.804.153.928
22	7. Chi phí tài chính	33	(34.133.582.233)	(34.399.178.354)	(103.093.067.061)	(104.270.547.399)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(33.912.013.940)	(30.953.328.439)	(98.580.181.973)	(99.259.511.885)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	(139.003.519)	197.452.841	(121.948.670)	1.441.378.934
25	9. Chi phí bán hàng	35, 36	(26.561.121.573)	(27.442.146.367)	(76.344.185.171)	(96.450.931.294)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35, 36	(70.669.003.009)	(61.006.782.583)	(209.064.005.230)	(175.960.415.611)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.210.417.091.856	715.104.523.014	2.177.260.253.656	2.441.038.403.860
31	12. Thu nhập khác	37	9.812.198.684	3.389.615.048	87.752.537.395	18.696.517.536
32	13. Chi phí khác		(1.736.562.513)	(1.847.402.659)	(6.486.978.581)	(6.334.828.774)
40	14. Lợi nhuận khác		8.075.636.171	1.542.212.389	81.265.558.814	12.361.688.762
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		1.218.492.728.027	716.646.735.403	2.258.525.812.470	2.453.400.092.622
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(265.623.067.711)	(153.565.492.375)	(476.991.454.283)	(539.496.264.187)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	38.3	28.267.841.672	11.263.775.631	32.551.595.625	41.486.498.925
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		981.137.501.988	574.345.018.659	1.814.085.953.812	1.955.390.327.360
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		841.835.881.584	511.013.714.299	1.482.687.893.336	1.638.637.053.794
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	31	139.301.620.404	63.331.304.360	331.398.060.476	316.753.273.566
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5	2.218	1.338	3.907	4.292
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.5	2.218	1.338	3.907	4.292

Phụng

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 29 tháng 10 năm 2025

Ngọc Sang

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.258.525.812.470	2.453.400.092.622
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	36	718.640.983.332	1.046.765.507.856
03	Dự phòng		56.573.314.069	74.766.826.763
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(65.368.055)	(168.562.373)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(260.819.938.879)	(116.030.914.698)
06	Chi phí lãi vay	33	98.580.181.973	99.259.511.885
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		2.871.434.984.910	3.557.992.462.055
09	(Tăng) giảm các khoản phải thu		(611.220.415.517)	216.882.249.389
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		103.317.094.859	(180.581.077.888)
11	Tăng các khoản phải trả		1.199.303.308.400	549.543.123.386
12	Giảm chi phí trả trước		34.529.961.204	57.544.502.285
14	Tiền lãi vay đã trả		(115.720.288.624)	(99.981.759.855)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(515.809.975.980)	(500.709.272.635)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	29	(22.093.867.372)	(19.601.270.880)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		2.943.740.801.880	3.581.088.955.857
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi mua sắm và xây dựng tài sản cố định và bất động sản đầu tư		(1.803.039.281.720)	(556.571.792.867)
22	Thanh lý tài sản cố định		79.714.387.912	96.000.000
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(5.774.118.448.310)	(2.114.505.666.682)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		2.642.814.016.860	1.271.123.785.518
27	Tiền thu lãi tiền gửi		174.110.162.590	91.204.668.759
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.680.519.162.668)	(1.308.653.005.272)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	30.1	3.080.000.000	10.000.000
33	Tiền thu từ đi vay	28	4.991.459.011.179	2.195.542.228.728
34	Tiền trả nợ gốc vay	28	(4.008.076.628.124)	(3.066.902.561.454)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(646.100.636.720)	(1.447.247.160.483)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		340.361.746.335	(2.318.597.493.209)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(1.396.416.614.453)	(46.161.542.624)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		2.188.037.806.317	1.333.592.588.129
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		65.368.055	168.562.373
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	5	791.686.559.919	1.287.599.607.878

Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập

Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN 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 Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư ("SKHĐT") 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 SKHĐT 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 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 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 2025 là 1.115 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 1.104 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 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")	Tỉnh 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")	Tỉnh 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")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	64,51%	64,51%
(8) Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu Công nghiệp IDICO ("IDICO-ISC")	Tỉnh Đồng Nai	Xây lắp, đầu tư và kinh doanh hạ tầng KCN	100,00%	100,00%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tổng công ty có 17 công ty con trực tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 17 công ty con trực tiếp) đã được hợp nhất vào báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tổng công ty: (tiếp theo)

<i>Tên công ty con</i>	<i>Trụ sở</i>	<i>Ngành nghề kinh doanh</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ sở hữu</i>
(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")	Tỉnh 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 Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Thành phố Hồ Chí Minh	Tư vấn đầu tư xây dựng	70,40%	70,40%
(17) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Ninh Bình	Kinh doanh BĐS	99,98%	99,98%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

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

Theo đó, báo cáo tài chính 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 kế toán năm*

Kỳ kế toán năm 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.

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 của Tổng công ty và các công ty con cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025.

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 thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán 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.

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 Bảng cân đối kế toán 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (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.

3.2 *Hàng tồn kho*

Hàng hóa bất động sản

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

- ▶ Chi phí mua đất, tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, 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 ghi nhận 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 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 với giá trị 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 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, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Nhóm công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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 và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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.

Đối với tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản theo phương thức giao thầu hoặc tự xây dựng và sản xuất, nguyên giá là giá quyết toán công trình xây dựng theo Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng hiện hành, các chi phí khác có liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ (nếu có).

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.

3.5 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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.

Trong trường hợp Nhóm 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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng trong thời hạn của hợp đồng thuê.

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 Bảng cân đối kế toán 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.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại thuyết minh 3.20 – Ghi nhận doanh thu, Nhóm Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

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 thời gian cho thuê.

3.7 Khấu hao và hao mòn

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định thuê tài chính, 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

3.8 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư thể hiện quyền sử dụng đất và cơ sở hạ tầng đã hoàn thành và sẵn sàng cho thuê hoặc đã được cho thuê tại ngày báo cáo.

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:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 50 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp cho thuê	35 - 48 năm
Nhà xưởng cho thuê	20 - 45 năm
Bất động sản thương mại	3 - 25 năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.8 *Bất động sản đầu tư* (tiếp theo)

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.20, khấu hao bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong Bảng cân đối kế toán 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.

3.9 *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.

3.10 *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 các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

3.11 *Chi phí trả trước*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.12 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 Bảng cân đối kế toán 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 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. 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 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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 Tổng công ty 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 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 Nhóm công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.15 *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.

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.

3.16 *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 Nhóm công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Nhóm công ty thường xuyên có giao dịch.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.17 *Trái phiếu thường*

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, trái phiếu thường được xác định theo giá gốc bao gồm khoản tiền thu được từ việc phát hành trái phiếu trừ đi chi phí phát hành. Các khoản chiết khấu, phụ trội và chi phí phát hành được phân bổ dần theo phương pháp đường thẳng trong suốt kỳ hạn của trái phiếu.

3.18 *Vốn góp của chủ sở hữu*

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo giá phát hành trừ đi các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, sau khi trừ đi các ảnh hưởng thuế. Các chi phí này được ghi nhận là một khoản khấu trừ từ thặng dư vốn cổ phần.

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.

3.19 *Phân chia lợi nhuận*

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của 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 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 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 Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Nhóm công ty và được phân loại như một khoản phân phối từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

3.20 *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 các rủi ro trọng yếu và các quyền sở hữu hàng hóa đã được chuyển sang người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.20 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Doanh thu 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 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.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Nhóm công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Nhóm công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Nhóm công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

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

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

3.21 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

3.22 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.

3.23 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 có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

4. CÁC SỰ KIỆN QUAN TRỌNG TRONG KỲ

4.1 Góp thêm vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")

Vào ngày 23 tháng 5 năm 2025, Tổng công ty đã hoàn tất việc góp thêm vốn bằng tiền vào IDICO-INCO 10 với giá trị là 86.000.000.000 VND, đồng thời làm tăng tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty từ 97,78% lên 99,18% kể từ ngày này. Việc góp thêm vốn này được thực hiện theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 24/NQ-TCT ngày 2 tháng 4 năm 2025.

Chênh lệch giữa phần vốn góp tăng thêm và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của IDICO-INCO 10 trước và sau ngày giao dịch với số tiền là 577.317.155 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.2 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO") phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động "ESOP"

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024, Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 03/ NQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 06/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 3 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị UDICO đã thông qua việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024. Tại ngày 27 tháng 5 năm 2025, UDICO đã hoàn thành việc phát hành 308.000 cổ phiếu phổ thông cho nhân viên với giá phát hành là 10.000 VNĐ/cổ phiếu, được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 ngày 13 tháng 6 năm 2025. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty giảm từ 66,93% xuống 64,45% kể từ ngày này.

Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 20/NQ-HĐQT ngày 14 tháng 8 năm 2025, UDICO đã mua lại 8.000 cổ phiếu ESOP với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Việc chuyển quyền sở hữu 8.000 cổ phiếu từ các cổ đông sang cổ phiếu quỹ được thực hiện theo Công văn số 8058/CNVSDC-ĐK.NV ngày 25 tháng 9 năm 2025 do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam ban hành. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty tăng từ 64,45% lên 64,51% kể từ ngày này.

Chênh lệch giữa giá trị ghi sổ tương ứng và giá trị tài sản thuần tương ứng với phần sở hữu của UDICO trước và sau khi phát hành ESOP nói trên là 10.089.770.692 VND được ghi nhận giảm lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất.

4.3 Hoàn tất giảm vốn Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")

Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông bất thường năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 21 tháng 2 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị IDICO-IHC đã thông qua việc điều chỉnh giảm vốn điều lệ tương ứng với phần vốn góp chưa thanh toán của cổ đông cá nhân. Tại ngày 17 tháng 4 năm 2025, IDICO-IHC đã hoàn tất thủ tục đăng ký giảm vốn điều lệ theo quy định. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty tăng từ 79,98% lên 99,98% kể từ ngày này.

5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	13.477.642.141	7.073.187.323
Tiền gửi ngân hàng	91.236.287.641	79.116.958.574
Tiền đang chuyển	-	100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	686.972.630.137	2.101.747.660.420
TỔNG CỘNG	791.686.559.919	2.188.037.806.317

(*) Số 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 lãi suất áp dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

6. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	5.645.952.622.247	2.264.464.142.726
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	5.380.952.622.247	2.079.264.142.726
Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii)	225.000.000.000	175.200.000.000
Trái phiếu (iii)	40.000.000.000	10.000.000.000
Dài hạn	150.000.000.000	90.000.000.000
Trái phiếu (iv)	150.000.000.000	90.000.000.000
TỔNG CỘNG	5.795.952.622.247	2.354.464.142.726

- (i) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng thương mại hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng. Một phần của khoản tiền gửi ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn và dài hạn của Nhóm công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 28.1 và 28.2).
- (ii) Số cuối kỳ thể hiện các khoản đầu tư tích lũy linh hoạt có kỳ hạn gốc trên 3 tháng đến 12 tháng tại công ty chứng khoán và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.
- (iii) Số cuối kỳ trình bày giá trị đầu tư của IDICO-CONAC vào 400 trái phiếu của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 27 tháng 12 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.
- (iv) Số cuối kỳ trình bày giá trị khoản 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 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa, bên liên quan của IDICO-CONAC.

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	852.452.744.297	759.511.368.632
Phải thu từ các bên khác	852.389.935.414	759.437.068.648
Công ty Mua bán điện	231.985.646.476	203.627.815.595
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	25.793.934.199
Các khách hàng khác	594.610.354.739	530.015.318.854
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)	62.808.883	74.299.984
Dài hạn	7.871.187.657	7.871.187.657
Phải thu từ các bên khác	7.871.187.657	7.871.187.657
TỔNG CỘNG	860.323.931.954	767.382.556.289
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(83.072.625.514)	(77.912.379.220)
GIÁ TRỊ THUẦN	777.251.306.440	689.470.177.069

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

7. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG (tiếp theo)

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	77.912.379.220	70.098.373.751
Dự phòng trích lập trong kỳ	10.697.574.562	4.266.983.569
Hoàn nhập dự phòng đã trích lập	(5.537.328.268)	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(533.809.500)
Số cuối kỳ	<u>83.072.625.514</u>	<u>73.831.547.820</u>

8. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Trả trước cho bên thứ ba	173.911.078.835	85.064.348.842
<i>Thị hành án dân sự tỉnh Đồng Nai (*)</i>	89.830.454.100	-
<i>Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng</i>		
<i>An Hòa</i>	16.570.251.862	19.300.651.613
<i>Khác</i>	67.510.372.873	65.763.697.229
Trả trước cho bên liên quan (<i>Thuyết minh số 39</i>)	<u>943.372.500</u>	<u>943.372.500</u>
TỔNG CỘNG	174.854.451.335	86.007.721.342
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	<u>(3.706.154.552)</u>	<u>(3.229.494.835)</u>
GIÁ TRỊ THUẦN	<u>171.148.296.783</u>	<u>82.778.226.507</u>

(*) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản ứng trước để mua quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Hợp đồng mua bán tài sản đấu giá số 22/2025/HĐMBTS ngày 22 tháng 8 năm 2025.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn:

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	3.229.494.835	1.342.320.000
Dự phòng trích lập trong kỳ	476.659.717	395.620.800
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(269.731.500)
Số cuối kỳ	<u>3.706.154.552</u>	<u>1.468.209.300</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	840.014.114.705	446.473.687.109
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Vinh Quang	593.990.548.000	-
Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	80.182.049.597	40.985.196.987
Tạm ứng nhân viên	53.485.715.734	51.164.326.238
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	47.583.540.860	59.985.039.925
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược	25.154.591.316	276.598.358.834
Khác	39.617.669.198	17.740.765.125
<i>Trong đó:</i>		
<i>Phải thu từ bên liên quan</i> <i>(Thuyết minh số 39)</i>	<i>1.463.684.880</i>	<i>2.349.197.680</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>838.550.429.825</i>	<i>444.124.489.429</i>
Dài hạn	101.769.061.795	95.483.850.115
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng Khu công nghiệp Quế Võ II	58.499.706.049	58.499.706.049
Ký cược, ký quỹ	23.180.466.680	16.895.255.000
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	941.783.176.500	541.957.537.224
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(6.120.601.291)	(6.120.601.291)
GIÁ TRỊ THUẦN	935.662.575.209	535.836.935.933

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	6.120.601.291	3.756.559.501
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	1.463.684.880
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	-	(188.709.815)
Số cuối kỳ	6.120.601.291	5.031.534.566

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH Trần Tiến Thịnh	25.793.934.199	(25.793.934.199)	25.793.934.199	(25.793.934.199)
Công ty Cổ phần Logistics Phú Mỹ 2	15.311.532.314	(10.853.728.850)	16.408.542.503	(8.919.311.511)
Công ty Cổ phần Thủy điện Đakrinh	7.122.922.361	(7.122.922.361)	7.122.922.361	(7.122.922.361)
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.260.952.104	(2.960.697.434)	6.241.657.104	(2.941.402.434)
Công ty TNHH ACOTEC Hoàng Vũ	5.818.912.411	(5.818.912.411)	5.818.912.411	(5.818.912.411)
Khác	63.528.712.870	(40.349.186.102)	56.043.676.796	(36.665.992.430)
TỔNG CỘNG	123.836.966.259	(92.899.381.357)	117.429.645.374	(87.262.475.346)

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.229.955.878.459	(4.062.886.122)	1.276.879.113.046	(1.824.636.358)
Hàng hóa bất động sản	58.155.636.975	-	95.914.309.134	-
Nguyên liệu, vật liệu	24.585.826.284	-	24.470.696.203	-
Thành phẩm	2.787.645.499	-	2.684.418.220	-
Hàng hóa khác	204.260.075	-	2.364.167.002	-
Công cụ, dụng cụ	215.932.829	-	111.631.104	-
TỔNG CỘNG	1.315.905.180.121	(4.062.886.122)	1.402.424.334.709	(1.824.636.358)

(*) Chi tiết chi phí đầu tư xây dựng dở dang của các dự án bất động sản đang triển khai được trình bày như sau:

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hựu Thạnh	824.552.101.165	802.786.213.856
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Tỉnh Ninh Bình	174.251.331.915	259.444.614.285
Dự án Hóa An	77.550.888.704	76.620.326.196
Khu nhà ở An Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.723.321.286	45.668.774.239
Các dự án khác	107.878.235.389	92.359.184.470
TỔNG CỘNG	1.229.955.878.459	1.276.879.113.046

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	<i>Nhà cửa và vật kiến trúc</i>	<i>Máy móc và thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>TSCĐ hữu hình khác</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	5.040.505.070.517	1.252.071.106.584	115.653.617.867	13.707.558.262	11.099.816.360	6.433.037.169.590
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	19.056.153.629	71.255.681.337	7.740.740.740	-	494.308.063	98.546.883.769
Mua mới trong kỳ	2.850.458.418	1.020.591.074	3.962.962.963	476.406.048	58.000.000	8.368.418.503
Thanh lý	-	-	-	(112.485.042)	-	(112.485.042)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>5.062.411.682.564</u>	<u>1.324.347.378.995</u>	<u>127.357.321.570</u>	<u>14.071.479.268</u>	<u>11.652.124.423</u>	<u>6.539.839.986.820</u>
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	1.064.478.811.123	342.577.074.072	63.900.673.551	7.695.322.640	2.015.330.857	1.480.667.212.243
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.500.275.364.746	873.175.479.718	86.966.597.766	10.642.940.365	4.826.464.962	3.475.886.847.557
Khấu hao trong kỳ	142.299.759.092	46.186.511.543	6.061.804.380	779.308.376	677.893.064	196.005.276.455
Thanh lý	-	-	-	(112.485.042)	-	(112.485.042)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>2.642.575.123.838</u>	<u>919.361.991.261</u>	<u>93.028.402.146</u>	<u>11.309.763.699</u>	<u>5.504.358.026</u>	<u>3.671.779.638.970</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>2.540.229.705.771</u>	<u>378.895.626.866</u>	<u>28.687.020.101</u>	<u>3.064.617.897</u>	<u>6.273.351.398</u>	<u>2.957.150.322.033</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>2.419.836.558.726</u>	<u>404.985.387.734</u>	<u>34.328.919.424</u>	<u>2.761.715.569</u>	<u>6.147.766.397</u>	<u>2.868.060.347.850</u>

Giá trị còn lại của các tài sản cố định hữu hình dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 là 1.187.558.083.447 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 1.250.033.687.507 VND) (Thuyết minh số 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy tính	Khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	123.749.862.385	1.447.454.200	3.935.650.136	129.132.966.721
Mua mới trong kỳ	-	125.000.000	-	125.000.000
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	123.749.862.385	1.572.454.200	3.935.650.136	129.257.966.721
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	11.722.516.381	1.393.859.756	3.766.283.440	16.882.659.577
Hao mòn trong kỳ	1.126.952.105	11.347.673	72.585.720	1.210.885.498
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	12.849.468.486	1.405.207.429	3.838.869.160	18.093.545.075
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	112.027.346.004	53.594.444	169.366.696	112.250.307.144
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	110.900.393.899	167.246.771	96.780.976	111.164.421.646

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 2025 là 54.785.938.315 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 55.803.063.244 VND) (Thuyết minh số 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

14. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	<i>Bất động sản thương mại</i>	<i>Tổng cộng</i>
Nguyên giá:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.998.088.373.238	2.002.169.520.518	245.364.429.610	240.265.593.671	6.485.887.917.037
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	298.073.252.227	177.856.833.560	79.854.676.111	-	555.784.761.898
Phân loại lại	116.334.782.848	(116.173.169.737)	-	-	161.613.111
Giảm khác	-	-	(2.231.399.109)	-	(2.231.399.109)
Thanh lý	-	(692.496.144)	-	-	(692.496.144)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>4.412.496.408.313</u>	<u>2.063.160.688.197</u>	<u>322.987.706.612</u>	<u>240.265.593.671</u>	<u>7.038.910.396.793</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.372.786.673.984	1.443.805.305.636	4.131.221.791	126.158.343.670	3.946.881.545.081
Khấu hao trong kỳ	427.739.912.530	68.492.952.497	8.583.177.426	6.353.483.625	511.169.526.078
Phân loại lại	69.339.114.353	(69.177.501.242)	-	-	161.613.111
Thanh lý	-	(463.064.757)	-	-	(463.064.757)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>2.869.865.700.867</u>	<u>1.442.657.692.134</u>	<u>12.714.399.217</u>	<u>132.511.827.295</u>	<u>4.457.749.619.513</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>1.625.301.699.254</u>	<u>558.364.214.882</u>	<u>241.233.207.819</u>	<u>114.107.250.001</u>	<u>2.539.006.371.956</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>1.542.630.707.446</u>	<u>620.502.996.063</u>	<u>310.273.307.395</u>	<u>107.753.766.376</u>	<u>2.581.160.777.280</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 32.1 và 34*.

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 2025 là 207.393.319.277 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 133.135.868.093 VND) (*Thuyết minh số 28.2*).

Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước có giá trị là 3.318.024.067.123 VND tại ngày 30 tháng 9 năm 2025 (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024: 2.920.811.839.258 VND).

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 2025. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

15. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH DỒI DANG DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khu dân cư, nhà ở công nhân		
Khu công nghiệp Hữu Thạnh	316.280.534.115	314.836.194.392
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294
TỔNG CỘNG	340.792.854.409	339.348.514.686

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Khu công nghiệp Hữu Thạnh (*)	3.028.250.991.463	3.060.948.354.587
Khu công nghiệp Cầu Nghìn (*)	584.763.069.892	457.081.187.241
Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	543.332.200.731	544.926.932.932
Cảng Mỹ Xuân A	419.807.295.287	4.093.451.443
Khu công nghiệp Phú Mỹ II	229.547.179.652	269.795.251.721
Khu công nghiệp Quế Võ II	50.323.112.077	97.181.317.547
Khác	176.734.445.657	185.374.970.138
TỔNG CỘNG	5.032.758.294.759	4.619.401.465.609

(*) 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 Cầu Nghìn, Khu công nghiệp Hữu Thạnh, và Nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.2).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	25.675.770.032	25.797.718.702
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	74.271.925.084	119.271.925.084
TỔNG CỘNG	99.947.695.116	145.069.643.786
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.775.276.796)	(6.870.108.762)
GIÁ TRỊ THUẦN	93.172.418.320	138.199.535.024

17.1 Đầu tư vào các công ty liên kết

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

Tên công ty liên kết	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	% sở hữu	Giá trị thuần VND	% sở hữu	Giá trị thuần VND
Công ty Cổ phần Phát triển Đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	49,00	-	49,00	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	28,54	25.675.770.032	28,54	25.797.718.702
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		25.675.770.032		25.797.718.702

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

	VND
Giá trị đầu tư:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025	190.449.662.495
Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(164.651.943.793)
Phần lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	(121.948.670)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	(164.773.892.463)
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	25.797.718.702
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	25.675.770.032

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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

17.2 Đầu tư vào các đơn vị khác

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư KCN Dầu khí Long Sơn	8,54	28.256.416.000	-	8,54	28.256.416.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận	4,57	14.470.722.442	-	4,57	14.470.722.442	-
Trường Đại học Công nghiệp Vinh	7,17	10.217.858.042	(3.999.088.796)	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)
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	8,91	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	(2.776.188.000)	4,76	2.951.688.000	(2.857.188.000)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	-	-	-	7,50	45.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		74.271.925.084	(6.775.276.796)		119.271.925.084	(6.870.108.762)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	13.568.997.013	26.935.920.198
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.979.565.579	2.564.679.421
Chi phí hoa hồng	1.431.638.393	20.261.651.760
Khác	9.157.793.041	4.109.589.017
Dài hạn	199.987.541.261	221.150.579.280
Chi phí tiền thuê đất	161.495.356.723	165.224.242.371
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	5.939.401.377	24.234.226.542
Khác	32.552.783.161	31.692.110.367
TỔNG CỘNG	213.556.538.274	248.086.499.478

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

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	20.563.711.020	320.278.700.919	(317.044.972.598)	23.797.439.341
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	2.835.102.002	19.853.153	(2.835.102.002)	19.853.153
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	244.454.939	-	443.265.113
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	-	-	3.376.437
Khác	3.629.101.320	238.594.979	(3.128.568.141)	739.128.158
TỔNG CỘNG	27.230.100.953	320.781.603.990	(323.008.642.741)	25.003.062.202
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	471.185.375.524	476.991.454.283	(515.809.975.980)	432.366.853.827
Thuế giá trị gia tăng	12.910.514.196	565.873.908.191	(503.441.375.865)	75.343.046.522
Thuế tài nguyên	5.996.958.947	43.374.345.816	(41.439.189.006)	7.932.115.757
Thuế thu nhập cá nhân	3.410.351.236	26.778.028.871	(28.545.298.323)	1.643.081.784
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	159.516.181	36.086.105.784	(11.938.990.282)	24.306.631.683
Khác	12.085.128.468	14.038.359.998	(17.343.752.498)	8.779.735.968
TỔNG CỘNG	505.747.844.552	1.163.142.202.943	(1.118.518.581.954)	550.371.465.541

20. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong kỳ, Nhóm công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với tổng số tiền là 63.420.194.041 VND (Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024: 59.877.441.999 VND). Các khoản chi phí đi vay này liên quan đến khoản vay nhằm đầu tư các dự án của Nhóm công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND

Tổng cộng

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 9 năm 2025 184.605.937.195

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 152.526.653.641

Phân bổ trong kỳ 10.570.974.000

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 163.097.627.641

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 32.079.283.554

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 21.508.309.554

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả các bên khác	311.892.020.806	300.156.310.616
Công ty Điện lực Đồng Nai - Chi nhánh		
Tổng công ty Điện lực Miền Nam TNHH	83.966.734.001	85.635.347.484
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	15.335.434.567	32.725.295.695
Các đối tượng khác	212.589.852.238	181.795.667.437
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	<u>1.377.080.676</u>	<u>1.427.080.676</u>
TỔNG CỘNG	<u>313.269.101.482</u>	<u>301.583.391.292</u>

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

Người mua trả tiền trước ngắn hạn thể hiện các khoản ứng trước của khách hàng mua căn hộ và đất nền và xây dựng các dự án của Nhóm công ty như sau:

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	29.839.270.865	79.356.815.219
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình		
Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	16.178.154.600	16.743.225.600
Ban QLDA đường Vành đai 3 TP HCM	11.293.000.000	6.134.159.000
Ban QLDA công trình Giao thông tỉnh Long An	8.342.091.000	21.112.860.000
Dự án Hà Nam	8.812.687.835	139.249.046.321
Khác	<u>26.255.244.748</u>	<u>44.465.968.553</u>
TỔNG CỘNG	<u>100.720.449.048</u>	<u>307.062.074.693</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	964.052.606.664	781.526.349.279
Chi phí lãi vay phải trả	16.800.678.818	21.143.657.781
Khác	64.654.132.669	41.972.949.069
TỔNG CỘNG	1.045.507.418.151	844.642.956.129

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	639.359.422.889	1.144.345.071.562
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	187.592.062.003	112.075.570.212
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	129.529.112.815	54.089.990.940
- Khu công nghiệp Quế Võ II	111.485.940.976	20.259.032.311
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II	99.025.661.263	926.813.971.092
- Khu công nghiệp Cầu Nghìn	38.944.987.041	-
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	29.384.605.136	7.942.925.436
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	22.724.526.690	18.079.544.046
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	11.240.446.648	1.120.122.065
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch V	5.309.600.182	-
- Khu công nghiệp Kim Hoa	4.025.948.700	3.897.003.720
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	96.531.435	66.911.740
Dài hạn	5.412.606.814.933	4.599.772.152.061
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	2.308.974.448.459	1.404.155.318.524
- Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	1.281.556.455.353	1.356.915.432.219
- Khu công nghiệp Quế Võ II	623.825.877.243	639.281.850.675
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	626.393.435.535	612.322.225.531
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	305.578.380.536	311.427.609.236
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	176.902.079.234	183.129.399.221
- Khu công nghiệp Kim Hoa	89.177.390.349	92.229.088.119
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	-	106.648.213
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	198.748.224	204.580.323
TỔNG CỘNG	6.051.966.237.822	5.744.117.223.623

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

26. PHẢI TRẢ KHÁC

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	148.469.502.102	203.883.839.481
Nhận ký quỹ, ký cược (*)	98.019.199.464	114.748.340.261
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	19.759.924.796	27.016.751.616
Lãi vay phải trả	6.286.407.990	2.486.523.652
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng	-	45.103.258.837
Khác	24.403.969.852	14.528.965.115
Dài hạn	30.807.917.811	22.741.467.904
Nhận ký quỹ, ký cược	24.245.525.616	16.455.703.240
Khác	6.562.392.195	6.285.764.664
TỔNG CỘNG	179.277.419.913	226.625.307.385

(*) 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

		VND
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ngắn hạn	2.379.960.587	2.186.940.523
Chi phí sửa chữa nhỏ	1.650.000.000	2.186.940.523
Khác	729.960.587	-
Dài hạn	437.399.731.764	388.799.761.568
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Suối - An Lạc	437.399.731.764	388.799.761.568
TỔNG CỘNG	439.779.692.351	390.986.702.091

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Vay trong kỳ	Trả nợ vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2025
Ngắn hạn	1.143.722.863.604	3.528.218.335.763	(3.598.030.377.009)	370.291.251.573	1.444.202.073.931
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.1)	533.671.182.224	3.528.218.335.763	(2.953.920.581.451)	-	1.107.968.936.536
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 28.2)	210.051.681.380	-	(244.109.795.558)	370.291.251.573	336.233.137.395
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả	400.000.000.000	-	(400.000.000.000)	-	-
Dài hạn	1.992.308.669.770	1.463.240.675.416	(410.046.251.115)	(370.291.251.573)	2.675.211.842.498
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.2)	1.992.308.669.770	1.463.240.675.416	(410.046.251.115)	(370.291.251.573)	2.675.211.842.498
TỔNG CỘNG	<u>3.136.031.533.374</u>	<u>4.991.459.011.179</u>	<u>(4.008.076.628.124)</u>	<u>-</u>	<u>4.119.413.916.429</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. VAY (tiếp theo)

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:

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>	<i>(Thuyết minh 6, 12, 13)</i>
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - Chi nhánh Sài Gòn				
Khoản vay 1	417.035.502.776	Từ ngày 5 tháng 5 năm 2026 đến ngày 27 tháng 5 năm 2026	5,1	Tín chấp
Ngân hàng Cathay United Bank - Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	359.999.999.895	Ngày 28 tháng 3 năm 2026	5,3	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đăng				
Khoản vay 1	114.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2025 đến ngày 21 tháng 10 năm 2025	3,8	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Khoản vay 2	14.352.323.348	Từ ngày 24 tháng 11 năm 2025 đến ngày 26 tháng 11 năm 2025	4,2	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-ISC
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở				
Khoản vay 1	71.524.786.223	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 29 tháng 3 năm 2026	4,5	Tín chấp
Khoản vay 2	28.179.930.444	Từ ngày 14 tháng 10 năm 2025 đến ngày 8 tháng 3 năm 2026	4,8 - 5,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

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)

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 12, 13)</i>
	<i>VND</i>		<i>(%/năm)</i>	
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An</i>				
Khoản vay 1	47.448.704.621	Từ ngày 10 tháng 10 năm 2025 đến ngày 5 tháng 6 năm 2026	5,4 - 5,9	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn</i>				
Khoản vay 1	28.902.437.546	Từ ngày 17 tháng 10 năm 2025 đến ngày 24 tháng 3 năm 2026	5,0 - 5,3	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
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước</i>				
Khoản vay 1	20.000.260.683	Từ ngày 22 tháng 12 năm 2025 đến ngày 27 tháng 3 năm 2026	4,9	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Tân Định</i>				
Khoản vay 1	6.524.991.000	Từ ngày 6 tháng 2 năm 2026 đến ngày 6 tháng 3 năm 2026	5,0	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
TỔNG CỘNG	<u>1.107.968.936.536</u>			

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. VAY (tiếp theo)

28.2 Vay dài từ hạn ngân hàng

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

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 6, 12, 13, 14, 16)</i>
<i>Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Giang</i>					
Khoản vay 1	400.000.000.000	Từ ngày 20 tháng 10 năm 2025 đến ngày 25 tháng 6 năm 2035	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	5,9	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3 và Hợp đồng tiền gửi có giá trị là 24 tỷ VND tại Ngân hàng thương mại cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng.
Khoản vay 2	310.246.251.115	Từ ngày 20 tháng 10 năm 2025 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029		5,9	
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành</i>					
Khoản vay 1	432.603.382.431	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2026 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 Hữu Thạnh	6,7	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 Hữu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	138.308.908.779	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		6,7	
<i>Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai</i>					
Khoản vay 1	524.940.216.383	Từ ngày 30 tháng 12 năm 2025 đến ngày 31 tháng 3 năm 2032	Đầu tư các dự án B.O.T	9,0	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. VAY (tiếp theo)

28.2 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)

<i>Tên ngân hàng</i>	<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i> <i>VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Mục đích vay</i>	<i>Lãi suất</i> <i>(%/năm)</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i> <i>(Thuyết minh 12, 13, 14, 16)</i>
<i>Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An</i>					
Khoản vay 1	399.904.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh của IDICO-LINCO	6,7	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn</i>					
Khoản vay 1	288.548.133.121	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2025 đến ngày 20 tháng 6 năm 2029	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nghìn	5,0 - 6,6	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 2	415.319.108.000	Từ ngày 26 tháng 7 năm 2028 đến ngày 23 tháng 4 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Vinh Quang - GĐ1	5,5	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 Vinh Quang - GĐ1
Khoản vay 3	80.895.983.212	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2025 đến ngày 1 tháng 6 năm 2035	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch I	5,0 - 5,5	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

28. VAY (tiếp theo)

28.2 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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025 VND	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12, 13, 14, 16)
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ					
Khoản vay 1	20.678.407.625	Từ ngày 25 tháng 3 năm 2027 đến ngày 4 tháng 5 năm 2035	Đầu tư xây dựng Trụ sở IDICO-INCO10	6,2	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	3.011.444.979.893				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	336.233.137.395				
Vay dài hạn	2.675.211.842.498				

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Số đầu kỳ	35.131.126.712	30.215.200.786
Trích quỹ trong kỳ	19.108.006.171	29.089.129.664
Sử dụng trong kỳ	(22.093.867.372)	(19.601.270.880)
Số cuối kỳ	32.145.265.511	39.703.059.570

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU

30.1 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 2024								
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	873.597.319.368	1.232.216.533.468	6.204.914.527.482
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	1.638.637.053.794	316.753.273.566	1.955.390.327.360
IDICO-LINCO phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	-	-	43.605.000.000	-	(4.603.744.549)	(39.001.255.451)	-	-
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(120.519.276.000)	(780.519.134.000)
Chia cổ tức năm 2024 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(17.059.902.091)	(3.957.912.316)	(21.017.814.407)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.649.563.526)	(2.421.751.731)	(8.071.315.257)
Góp vốn thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>3.299.999.290.000</u>	<u>44.477.461.497</u>	<u>122.676.882.784</u>	<u>(43.500.578.195)</u>	<u>714.448.874.011</u>	<u>1.130.523.936.094</u>	<u>1.422.080.866.987</u>	<u>6.690.706.733.178</u>
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025								
Ngày 31 tháng 12 năm 2024	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 (i)	-	-	-	-	-	(494.999.893.500)	(143.843.916.400)	(638.843.809.900)
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2024 (ii)	494.988.940.000	-	-	-	-	(494.988.940.000)	-	-
IDICO-LINCO phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (iii)	-	-	52.326.000.000	-	-	(52.326.000.000)	-	-
IDICO-CONAC phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (iv)	-	-	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)
UDICO phát hành cổ phiếu ESOP	-	-	-	-	-	-	3.080.000.000	3.080.000.000
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	-	-	-	-	-	(10.947.094.085)	10.947.094.085	-
UDICO mua lại cổ phiếu ESOP đã phát hành	-	-	-	-	-	280.006.238	(360.006.238)	(80.000.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2025	<u>3.794.988.230.000</u>	<u>44.477.461.497</u>	<u>227.022.882.784</u>	<u>(43.500.578.195)</u>	<u>714.448.874.011</u>	<u>1.842.256.587.885</u>	<u>1.787.088.831.649</u>	<u>8.366.782.289.631</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 20/NQ-TCT ngày 24 tháng 3 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2024 bằng tiền với tổng tỷ lệ 15%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 ngày 25 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 41/NQ-HĐQT ngày 10 tháng 7 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 15% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Vào ngày lập của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, Tổng công ty đã hoàn thành giao dịch.
- (iii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 36/NQ-HĐQT ngày 04 tháng 6 năm 2025, 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 2024 với tỷ lệ 60% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Số lượng phát hành là 10.259.969 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 102.599.690.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 5.232.600 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 52.326.000.000 VND. Vào ngày lập của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, IDICO-LINCO đã hoàn thành giao dịch.
- (iv) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 số 03/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Hội đồng quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2025, các Cổ đông và Hội đồng quản trị của IDICO-CONAC đã thông qua Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 với tỷ lệ 50% tính theo mệnh giá của cổ phiếu phổ thông. Số lượng phát hành là 10.199.963 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 101.999.630.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 5.202.000 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 52.020.000.000 VND. Vào ngày lập của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này, IDICO-CONAC đã hoàn thành giao dịch.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	% 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	853.875.000.000	22,50	742.500.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	11,93	452.654.950.000	11,93	393.613.000.000
Các cổ đông khác	65,57	2.488.458.280.000	65,57	2.163.886.290.000
TỔNG CỘNG	100,00	3.794.988.230.000	100,00	3.299.999.290.000

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
Tăng trong kỳ	494.988.940.000	-
Số cuối kỳ	3.794.988.230.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố trong kỳ	989.988.833.500	1.319.999.716.000
Cổ tức trả bằng tiền	494.999.893.500	1.319.999.716.000
Cổ tức trả bằng cổ phiếu	494.988.940.000	-
Cổ tức đã trả bằng tiền trong kỳ	494.991.666.500	1.319.934.455.043

30.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu đang lưu hành	379.498.823	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	379.498.823	329.999.929

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

30.5 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:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 (Trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.482.687.893.336	1.638.637.053.794
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	(9.865.037.881)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.482.687.893.336	1.628.772.015.913
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (**)	379.498.823	379.498.823
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.907	4.292
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	3.907	4.292

(*) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 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 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ nguồn chia cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15%.

Không có sự suy giảm tiềm tàng của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và vào ngày của báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

31. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Chi tiết tình hình tăng (giảm) lợi ích của cổ đông không kiểm soát:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
		VND
Số đầu kỳ	1.591.822.222.056	1.232.216.533.468
Lãi thuần trong kỳ	331.398.060.476	316.753.273.566
Thay đổi tỷ lệ của công ty con đã nắm quyền kiểm soát	10.947.094.085	-
UDICO phát hành cổ phiếu ESOP	3.080.000.000	-
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(143.843.916.400)	(120.519.276.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(4.297.934.723)	(3.957.912.316)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	(1.656.687.607)	(2.421.751.731)
UDICO mua lại cổ phiếu ESOP đã phát hành	(360.006.238)	-
Góp vốn thành lập công ty con	-	10.000.000
Số cuối kỳ	1.787.088.831.649	1.422.080.866.987

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu về cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Tổng doanh thu	6.428.105.460.754	6.891.113.991.899
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu kinh doanh điện	2.785.922.081.999	2.360.690.169.299
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	1.908.481.866.504	2.764.623.613.860
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	327.729.455.877	254.224.107.317
Doanh thu kinh doanh bất động sản	339.680.834.600	490.227.233.230
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	383.693.179.336	343.345.577.451
Doanh thu thu phí đường bộ	354.654.399.885	342.627.740.817
Doanh thu hoạt động xây dựng	156.987.735.390	148.980.354.302
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	170.955.907.163	186.395.195.623
Các khoản giảm trừ doanh thu	(93.800.926)	(38.399.574)
Giảm giá hàng bán	(93.800.926)	(38.399.574)
Doanh thu thuần	6.428.011.659.828	6.891.075.592.325
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	6.426.961.858.427	6.889.699.404.716
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	1.049.801.401	1.376.187.609

(*) Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp được ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.20*.

Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	
	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần	Doanh thu được phân bổ theo thời gian cho thuê	Doanh thu được ghi nhận một lần
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	1.908.481.866.504	22.431.082.916	2.764.623.613.860	43.002.709.671
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	637.673.564.527	6.791.363.788	1.046.486.803.611	14.037.540.847
Lợi nhuận gộp	1.270.808.301.977	15.639.719.128	1.718.136.810.249	28.965.168.824

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

32. DOANH THU (tiếp theo)

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Lãi tiền gửi và cho vay	204.575.151.228	109.134.818.630
Lãi các khoản đầu tư	7.926.027.399	5.186.301.081
Cổ tức nhận được	270.000.000	179.544.000
Lãi chênh lệch tỷ giá	67.661.958	288.341.831
Khác	13.443.000	15.148.386
TỔNG CỘNG	212.852.283.585	114.804.153.928

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí lãi vay	98.580.181.973	99.259.511.885
(Hoàn nhập) dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	(94.831.966)	686.658.055
Khác	4.607.717.054	4.324.377.459
TỔNG CỘNG	103.093.067.061	104.270.547.399

34. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Giá vốn kinh doanh điện	2.484.933.171.815	2.194.976.485.523
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	758.159.788.345	1.130.451.174.352
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	200.679.948.264	203.878.651.871
Giá vốn thu phí đường bộ	196.030.163.988	217.923.489.565
Giá vốn kinh doanh bất động sản	144.165.958.071	144.460.765.918
Giá vốn hoạt động xây dựng	141.701.688.748	137.448.421.029
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	149.309.764.394	160.461.838.765
TỔNG CỘNG	4.074.980.483.625	4.189.600.827.023

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí bán hàng	76.344.185.171	96.450.931.294
Chi phí môi giới	30.678.066.663	49.388.609.814
Chi phí nhân viên	30.455.608.585	25.519.262.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.607.231.150	10.383.265.177
Chi phí khấu hao và hao mòn	2.144.688.377	1.691.003.741
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	130.633.769	2.632.833.998
Chi phí khác	4.327.956.627	6.835.956.056
Chi phí quản lý doanh nghiệp	209.064.005.230	175.960.415.611
Chi phí nhân viên	120.032.522.403	97.379.737.017
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.145.553.326	22.190.771.444
Chi phí dự phòng	5.636.906.011	6.126.289.249
Chi phí khấu hao và hao mòn	5.100.464.013	6.924.936.110
Chi phí khác	56.148.559.477	43.338.681.791
TỔNG CỘNG	285.408.190.401	272.411.346.905

36. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.701.970.679.578	2.423.899.125.622
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	718.640.983.332	1.046.765.507.856
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	302.186.780.810	256.270.787.352
Chi phí nhân viên	263.615.692.671	245.193.876.606
Chi phí dự phòng	48.599.970.196	73.228.661.459
Chi phí khác	274.724.420.449	186.600.540.009
TỔNG CỘNG	4.309.738.527.036	4.231.958.498.904

37. THU NHẬP KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Thu nhập từ việc chấm dứt hợp đồng Dự án Cầu Tân Kỳ Tân Quý	47.357.863.919	-
Thu nhập từ bồi thường hợp đồng	37.176.285.659	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	821.178.336	88.872.053
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	-	13.960.582.040
Các khoản khác	2.397.209.481	4.647.063.443
TỔNG CỘNG	87.752.537.395	18.696.517.536

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

38. 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.

38.1 Chi phí thuế TNDN

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	476.984.013.153	538.859.891.651
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	7.441.130	636.372.536
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(30.805.192.035)	(41.486.498.925)
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	(1.746.403.590)	-
TỔNG CỘNG	444.439.858.658	498.009.765.262

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:

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	VND Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.258.525.812.470	2.453.400.092.622
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	451.705.162.494	490.680.018.524
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	3.921.816.316	2.500.021.105
Phân bổ lợi thế thương mại	2.114.194.800	2.114.194.800
Ưu đãi, miễn giảm thuế TNDN	(12.813.433.009)	(236.191.743)
Sử dụng lỗ tính thuế chuyển sang từ năm trước	(553.230.011)	-
Lỗ của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	3.480.692.570
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những năm trước	7.441.130	636.372.536
Khác	57.906.938	(1.165.342.530)
Chi phí thuế TNDN	444.439.858.658	498.009.765.262

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.2 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.

38.3 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 kỳ thể hiện như sau:

				VND	
		<i>Bảng cân đối kế toán hợp nhất</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất</i>	
		<i>Ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại					
Chi phí trích trước	143.117.317.534	122.335.022.132	(20.782.295.402)	(24.900.387.608)	
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Sương - An Lạc	58.842.342.282	49.229.736.347	(9.612.605.935)	(14.645.732.292)	
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	7.446.075.367	6.302.770.303	(1.143.305.064)	(2.046.109.504)	
Thuế TNDN tạm nộp 1% theo tiến độ thu tiền	386.519.585	2.132.923.175	1.746.403.590	-	
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	209.792.254.768	180.000.451.957			
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả					
Dự phòng đầu tư tài chính	52.106.118.134	53.778.868.538	(1.672.750.404)	90.167.574	
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	676.716.269	1.763.758.679	(1.087.042.410)	15.562.905	
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	52.782.834.403	55.542.627.217			
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại			(32.551.595.625)	(41.486.498.925)	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.4 Lỗi 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 41.952.240.879 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 44.718.390.936 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2025	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2025
2020	2025	4.208.684.332	(2.766.150.057)	-	1.442.534.275
2021	2026	29.333.126.320	-	-	29.333.126.320
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	3.380.594.897	-	-	3.380.594.897
2024	2029	3.160.919.815	-	-	3.160.919.815
TỔNG CỘNG		44.718.390.936	(2.766.150.057)	-	41.952.240.879

(*) Số lỗ tính thuế ước tính nêu trên theo tờ khai thuế của 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.

39. 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 2025 như sau :

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Cổ đồng
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	Cổ đồng
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	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắc R'Tít	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

39. 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 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	8.490.352.500	8.490.352.500
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.049.801.401	1.376.187.609
Công ty Cổ phần Thủy điện Đắk R'Tíh	Cho vay	-	220.000.000.000
	Thu lại tiền cho vay	-	220.000.000.000
	Lãi cho vay	-	979.178.082

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	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	62.808.883	74.299.984
Trả trước cho người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	943.372.500	943.372.500
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Sông Hồng	Cổ tức	1.463.684.880	1.463.684.880
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Cổ tức	-	885.512.800
TỔNG CỘNG		1.463.684.880	2.349.197.680
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.377.080.676	1.427.080.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

39. 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 ("TGD") trong kỳ như sau:

Cá nhân	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2025	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	1.840.000.000	1.575.000.000
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	3.369.050.000	2.763.937.500
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	2.632.955.172	1.739.458.333
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	1.725.000.000	1.425.833.333
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	345.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.162.658.621	1.298.750.000
Ông Phan Văn Chính	Nguyên Phó Tổng giám đốc	1.454.758.621	1.401.875.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Nguyên Phó Tổng giám đốc	46.581.818	1.676.250.000
Bà Trần Ngọc Sang	Kế toán trưởng	936.681.583	-
Bà Trần Thị Ngọc	Kế toán trưởng (đến ngày 30 tháng 9 năm 2024)	-	1.227.500.000
TỔNG CỘNG		13.512.685.815	13.468.604.166

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

40. CÁC CAM KẾT

Cam kết thuê hoạt động (bên đi thuê)

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	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	14.782.534.785	15.259.533.129
Từ 1 - 5 năm	4.149.309.455	11.290.305.395
Trên 5 năm	12.243.851.676	1.613.479.711
TỔNG CỘNG	31.175.695.916	28.163.318.235

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025, Tổng công ty có các hợp đồng liên quan đến việc xây dựng phát triển dự án ở các khu công nghiệp Hữu Thạnh, Cầu Nghìn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Quế Võ II và Tân Phước 1, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch I, Khu Dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh, Khu Dân cư Phường 6 mở rộng, 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 792 tỷ VND.

41. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

41. 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:

	<i>Hoạt động kinh doanh khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
VND								
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
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2025								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	8.847.822.197.458	2.178.918.979.675	223.495.115.415	1.098.945.963.561	2.126.141.625.096	115.386.462.686	-	14.590.710.343.891
Tài sản không phân bổ (*)								6.702.319.910.040
Tổng tài sản								21.293.030.253.931
Nợ phải trả bộ phận	9.794.078.377.121	1.026.689.473.019	190.766.573.189	1.016.296.262.572	657.460.428.846	240.956.849.553	-	12.926.247.964.300
Tổng nợ phải trả								12.926.247.964.300
(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính.								

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày

41. 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:

	<i>Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp</i>	<i>Hoạt động kinh doanh điện</i>	<i>Hoạt động xây lắp</i>	<i>Hoạt động thu phí đường bộ</i>	<i>Hoạt động kinh doanh bất động sản</i>	<i>Các hoạt động còn lại</i>	<i>Loại trừ</i>	<i>Hợp nhất</i>
VND								
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	3.443.443.588.231	2.375.666.762.627	178.982.363.670	342.627.740.817	490.947.233.230	190.701.768.109	(131.293.864.359)	6.891.075.592.325
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(81.250.289.603)	(14.976.593.328)	(30.002.009.368)	-	(720.000.000)	(4.344.972.060)	131.293.864.359	-
Tổng doanh thu thuần	3.362.193.298.628	2.360.690.169.299	148.980.354.302	342.627.740.817	490.227.233.230	186.356.796.049	-	6.891.075.592.325
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	2.027.863.472.405	165.713.683.776	11.531.933.273	124.704.251.252	345.766.467.312	25.894.957.284	-	2.701.474.765.302
Chi phí không phân bổ								(248.074.672.680)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(539.496.264.187)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								41.486.498.925
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.955.390.327.360
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	7.912.191.711.608	2.187.023.628.273	220.936.103.273	1.181.940.884.868	2.037.841.185.339	237.446.224.722	-	13.777.379.738.083
Tài sản không phân bổ (*)								5.022.780.767.621
Tổng tài sản								18.800.160.505.704
Nợ phải trả bộ phận	8.400.930.963.743	1.076.340.487.886	168.507.741.378	998.546.902.877	720.591.735.227	227.594.522.703	-	11.592.512.353.814
Tổng nợ phải trả								11.592.512.353.814

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2025 và cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày


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

Theo Quyết định số 17/QĐ-TCT, ngày 23 tháng 10 năm 2025, Hội đồng Quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc góp vốn thành lập Công ty Cổ phần VTA Global Port với số tiền góp vốn là 306.000.000.000 VND tương ứng với 51,00% tỷ lệ sở hữu. Tại ngày lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Tổng công ty chưa hoàn tất việc góp vốn kể trên.

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



Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập



Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng




Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2025