

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số/No: 1028/TCT-BTC

THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM

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

Independence - Freedom - Happiness

Abt: Periodic information disclosure of financial statements

TP. HCM, ngày 29 tháng 10 năm 2024

HCM City, October 29th, 2024

Kính gửi: **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 2024 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 J.S.C discloses information on financial statements for Quarter 3, 2024 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh/151A Nguyen Dinh Chieu Street, Vo Thi Sau Ward, District 3, 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 2024/ *Financial statements for Quarter 3, 2024:*

☒ 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);*



TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

- 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 29/10/2024 tại đường dẫn: <http://www.idico.com.vn>, mục Quan hệ nhà đầu tư.

All information above have been posted on October 29th, 2024 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.

IDICO * TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901 Fax: (+84) 28 3931 2705
www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

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
M VICE GENERAL DIRECTOR



NGUYỄN VIỆT TUẤN



TÔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Tầng 32 - Tòa nhà Pearl Plaza - 561A Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

ĐT: (+84) 28 3843 8883 - 28 3935 1901

Fax: (+84) 28 3931 2705

www.idico.com.vn | headoffice@idico.com.vn

TỔNG CÔNG TY IDICO

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
QUÝ 3 NĂM 2024**

TỔNG CÔNG TY IDICO - CTCP

Địa chỉ : 151A Nguyễn Đình Chiểu, Phường Võ Thị Sáu,
Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại : 028 38 438883 Fax : 028 39 312705

Email : headoffice@idico.com.vn

Mã số thuế : 0302177966

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 giữa niên độ	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ	10 - 58

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 Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 25, Quận Bình Thạnh, 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
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc
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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ của Nhóm công ty vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc 



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 29 tháng 10 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		6.744.296.361.521	6.013.188.857.353
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	1.287.599.607.878	1.333.592.588.129
111	1. Tiền		104.769.936.065	154.643.077.833
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.182.829.671.813	1.178.949.510.296
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.633.093.932.161	909.712.050.997
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	1.633.093.932.161	909.712.050.997
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.302.284.480.566	2.400.623.060.618
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	802.867.272.762	843.799.009.769
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	100.747.721.822	111.678.503.526
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	8	990.000.000.000	890.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	9	486.435.120.709	627.777.143.616
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	10	(80.331.291.686)	(75.197.253.252)
139	6. Tài sản thiếu chờ xử lý		2.565.656.959	2.565.656.959
140	IV. Hàng tồn kho		1.461.433.828.368	1.299.384.858.394
141	1. Hàng tồn kho	11	1.461.433.828.368	1.299.384.858.394
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		59.884.512.548	69.876.299.215
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	18	37.173.913.975	46.919.189.798
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	19	20.746.003.325	21.805.804.224
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	19	1.964.595.248	1.151.305.193

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		11.390.620.067.429	11.707.256.734.307
210	I. Phải thu dài hạn		103.355.037.772	104.521.594.372
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	6	7.871.187.657	7.871.187.657
216	2. Phải thu dài hạn khác	9	95.483.850.115	96.650.406.715
220	II. Tài sản cố định		3.145.330.152.635	3.220.848.385.476
221	1. Tài sản cố định hữu hình	12	3.032.733.572.610	3.106.749.357.543
222	Nguyên giá		6.488.204.961.072	6.375.481.414.537
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(3.455.471.388.462)	(3.268.732.056.994)
227	2. Tài sản cố định vô hình	13	112.596.580.025	114.099.027.933
228	Nguyên giá		129.077.966.721	129.380.855.421
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(16.481.386.696)	(15.281.827.488)
230	III. Bất động sản đầu tư	14	2.182.119.660.552	2.348.185.743.702
231	1. Nguyên giá		5.757.166.872.806	5.085.391.361.701
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế		(3.575.047.212.254)	(2.737.205.617.999)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		5.338.007.640.317	5.415.921.766.419
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15	344.915.743.205	319.833.406.518
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16	4.993.091.897.112	5.096.088.359.901
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		179.013.323.298	158.258.602.419
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết	17.1	26.611.506.976	25.170.128.042
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	17.2	119.271.925.084	119.271.925.084
254	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	17.2	(6.870.108.762)	(6.183.450.707)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	40.000.000.000	20.000.000.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		442.794.252.855	459.520.641.919
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	18	223.491.768.868	271.290.995.330
262	2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	38.3	171.631.996.997	130.039.767.593
263	3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		12.067.545.436	12.015.963.442
269	4. Lợi thế thương mại	21	35.602.941.554	46.173.915.554
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		18.134.916.428.950	17.720.445.591.660

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		11.444.209.695.772	11.515.531.064.178
310	I. Nợ ngắn hạn		4.602.455.824.878	3.986.374.598.067
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	22	282.531.799.758	313.782.018.791
312	2. Người mua trả tiền trước	23	245.853.324.236	388.129.398.490
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	19	684.492.234.164	462.170.550.428
314	4. Phải trả người lao động		33.997.065.961	42.398.103.332
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	24	982.195.894.812	707.731.237.435
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	25	1.352.851.958.065	660.565.738.967
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	26	195.338.884.799	393.253.272.298
320	8. Vay ngắn hạn	28	785.491.603.513	937.781.049.770
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	27	-	50.348.027.770
322	10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29	39.703.059.570	30.215.200.786
330	II. Nợ dài hạn		6.841.753.870.894	7.529.156.466.111
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	23	-	47.267.455.743
336	2. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	25	4.537.829.733.158	4.584.182.020.007
337	3. Phải trả dài hạn khác	26	19.702.053.133	12.821.656.997
338	4. Vay dài hạn	28	1.865.657.158.257	2.584.728.044.726
341	5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	38.3	44.756.494.146	44.650.763.667
342	6. Dự phòng phải trả dài hạn	27	373.808.432.200	255.506.524.971

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		6.690.706.733.178	6.204.914.527.482
410	I. Vốn chủ sở hữu	30.1	6.690.706.733.178	6.204.914.527.482
411	1. Vốn cổ phần		3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		3.299.999.290.000	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		122.676.882.784	79.071.882.784
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	719.052.618.560
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		1.130.523.936.094	873.597.319.368
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến cuối kỳ trước		151.886.740.300	139.949.984.127
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		978.637.195.794	733.647.335.241
429	7. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	31	1.422.080.866.987	1.232.216.533.468
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		18.134.916.428.950	17.720.445.591.660



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 2024

Tổng công ty IDICO – CTCP

B02a-DN/HN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND						
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Quý 3 năm 2024	Quý 3 năm 2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	2.275.542.075.430	1.443.473.444.541	6.891.113.991.899	4.997.717.383.267
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	32.1	(12.347.222)	-	(38.399.574)	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	32.1	2.275.529.728.208	1.443.473.444.541	6.891.075.592.325	4.997.717.383.267
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	34, 36	(1.482.208.258.233)	(1.038.247.551.227)	(4.189.600.827.023)	(3.396.606.231.637)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		793.321.469.975	405.225.893.314	2.701.474.765.302	1.601.111.151.630
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	32.2	44.433.707.502	29.165.083.915	114.804.153.928	131.993.223.114
22	7. Chi phí tài chính	33	(34.399.178.354)	(42.986.260.328)	(104.270.547.399)	(147.511.869.626)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(30.953.328.439)	(42.842.031.802)	(99.259.511.885)	(144.313.653.769)
24	8. Phần lãi trong công ty liên kết	17.1	197.452.841	-	1.441.378.934	758.613.525
25	9. Chi phí bán hàng	35, 36	(27.442.146.367)	(25.655.753.130)	(96.450.931.294)	(83.053.580.331)
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	35, 36	(61.006.782.583)	(64.775.778.236)	(175.960.415.611)	(169.634.499.170)
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		715.104.523.014	300.973.185.535	2.441.038.403.860	1.333.663.039.142
31	12. Thu nhập khác	37	3.389.615.048	2.804.097.146	18.696.517.536	11.437.537.589
32	13. Chi phí khác	37	(1.847.402.659)	(47.816.780.955)	(6.334.828.774)	(48.661.146.059)
40	14. Lợi nhuận khác	37	1.542.212.389	(45.012.683.809)	12.361.688.762	(37.223.608.470)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		716.646.735.403	255.960.501.726	2.453.400.092.622	1.296.439.430.672
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	38.1	(153.565.492.375)	(59.940.779.570)	(539.496.264.187)	(260.531.678.879)
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	38.3	11.263.775.631	(1.502.114.035)	41.486.498.925	(3.605.359.797)
60	18. Lợi nhuận sau thuế TNDN		574.345.018.659	194.517.608.121	1.955.390.327.360	1.032.302.391.996
61	19. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ		511.013.714.299	160.943.416.488	1.638.637.053.794	842.351.261.406
62	20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	31	63.331.304.360	33.574.191.633	316.753.273.566	189.951.130.590
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	30.5	1.549	471	4.966	2.501
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	30.5	1.549	471	4.966	2.501



Nguyễn Thị Kim Phụng
Người lập
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam



Trần Ngọc Sang
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Tuấn
Phó Tổng giám đốc

Ngày 29 tháng 10 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 (Trình bày lại)
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		2.453.400.092.622	1.296.439.430.672
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	36	1.046.765.507.856	1.075.306.128.011
03	Dự phòng		74.766.826.763	59.489.772.645
04	(Lãi) lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(168.562.373)	52.361.411
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(116.030.914.698)	(140.362.509.823)
06	Chi phí lãi vay	33	99.259.511.885	144.313.653.769
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		3.557.992.462.055	2.435.238.836.685
09	Giảm các khoản phải thu		216.882.249.389	161.500.366.001
10	Tăng hàng tồn kho		(180.581.077.888)	(56.068.717.316)
11	Tăng (giảm) các khoản phải trả		549.543.123.386	(275.165.222.380)
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước		57.544.502.285	17.770.732.322
14	Tiền lãi vay đã trả		(99.981.759.855)	(131.605.252.260)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	19	(500.709.272.635)	(517.858.552.827)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(19.601.270.880)	(15.630.683.634)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		3.581.088.955.857	1.618.181.506.591
	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		(556.571.792.867)	(810.783.747.224)
22	Thanh lý tài sản cố định		96.000.000	8.716.976.128
23	Tiền chi gửi ngân hàng có kỳ hạn và cho vay		(2.114.505.666.682)	(255.400.000.000)
24	Thu hồi tiền gửi có kỳ hạn		1.271.123.785.518	390.039.655.960
27	Tiền thu lãi tiền gửi		91.204.668.759	140.019.700.363
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(1.308.653.005.272)	(527.407.414.773)
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Vốn góp của cổ đông không kiểm soát		10.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	28	2.195.542.228.728	1.200.192.828.292
34	Tiền trả nợ gốc vay	28	(3.066.902.561.454)	(1.353.814.585.017)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(1.447.247.160.483)	(773.508.446.789)
40	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính		(2.318.597.493.209)	(927.130.203.514)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ		(46.161.542.624)	163.643.888.304
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		1.333.592.588.129	1.086.919.534.730
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		168.562.373	(52.361.411)
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	1.287.599.607.878	1.250.511.061.623




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 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 Võ Thị Sáu, Quận 3, 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 25, Quận Bình Thạnh, 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 2024 là 1.102 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 1.118 người).

Cơ cấu tổ chức

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tổng công ty có 16 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián 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 Tiền Giang	Kinh doanh hạ tầng KCN	65,00%	65,00%
(2) Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang ("IDICO-IVC")	Thành phố Hải Phòng	Kinh doanh hạ tầng KCN	99,99%	99,99%
(3) 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%
(4) Công ty Cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO ("IDICO-SHP")	Tỉnh Bình Phước	Sản xuất kinh doanh điện và nước sạch	51,78%	51,78%
(5) 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%
(6) Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị IDICO ("UDICO")	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh điện và xây lắp	66,93%	66,93%
(7) 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN CÔNG TY (tiếp theo)

Cơ cấu tổ chức (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 9 năm 2024, Tổng công ty có 16 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián tiếp (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 15 công ty con trực tiếp và 1 công ty con gián 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>
(8) Công ty Cổ phần IDERGY ("IDERGY")	Thành phố Hồ Chí Minh	Sản xuất, phân phối điện, xây lắp	99,99%	99,99%
(9) 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%
(10) Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO ("IDICO-LINCO")	Tỉnh Long An	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và xây lắp	51,00%	51,00%
(11) Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam ("IDICO-IHC")	Tỉnh Hà Nam	Kinh doanh BĐS	79,98%	79,98%
(12) Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	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	81,94%	81,94%
(14) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Số 10 IDICO ("IDICO-INCO 10")	Tỉnh Cần Thơ	Xây lắp	97,78%	97,78%
(15) Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Thái Bình IDICO ("IDICO-TCC")	Tỉnh Thái Bình	Xây lắp	95,19%	95,19%
(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 TNHH Đầu tư Phát triển Đô thị và Nhà IDICO	Tỉnh Đồng Nai	Kinh doanh BĐS	100,00%	83,80%

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024.

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 giữa niên độ và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ.

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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến (bao gồm chi phí nguyên vật liệu, chi phí lao động trực tiếp, chi phí liên quan trực tiếp khác, chi phí sản xuất chung có liên quan được phân bổ dựa trên mức độ hoạt động bình thường) để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

Thành phẩm và chi phí sản xuất, - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm, hàng hóa kinh doanh dở dang áp dụng 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 giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ.

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 trực tiếp tạo thành bất động sản và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, 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 trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà 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 giữa niên độ. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dư 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 giữa niên độ.

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 trạng thái sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

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

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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

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.

Quyền sử dụng đất có thời hạn được trích hao mòn dựa trên thời hạn của quyền sử dụng đất đó. Quyền sử dụng đất lâu dài (không có thời hạn sử dụng) thì không được trích hao mòn.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ. 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 giữa niên độ khi phát sinh.

Thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ 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	5 - 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 - 25 năm
Chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp cho thuê	35 - 48 năm

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 3.18, 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 giữa niên độ sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ trong kỳ thanh lý.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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)

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.

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 giữa niên độ 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.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.12 Các khoản đầu tư (tiếp theo)

Đầu tư vào công ty liên kết (tiếp theo)

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 cần 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 giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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 giữa niên độ. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.17 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.17 Phân chia lợi nhuận (tiếp theo)

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 giữa niên độ.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ.

3.18 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.

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 giữa niên độ 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

3.19 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 giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế (tiếp theo)

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.

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

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 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.

3.21 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Tiền mặt	23.994.753.247	11.327.281.765
Tiền gửi ngân hàng	80.775.182.818	143.315.796.068
Các khoản tương đương tiền (*)	1.182.829.671.813	1.178.949.510.296
TỔNG CỘNG	1.287.599.607.878	1.333.592.588.129

(*) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại và đầu tư tích lũy linh hoạt tại công ty chứng khoán có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.633.093.932.161	909.712.050.997
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	1.413.093.932.161	869.712.050.997
Đầu tư tích lũy linh hoạt (ii)	170.000.000.000	-
Trái phiếu (iii)	50.000.000.000	40.000.000.000
Dài hạn	40.000.000.000	20.000.000.000
Trái phiếu (iii)	40.000.000.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	-	20.000.000.000
TỔNG CỘNG	1.673.093.932.161	929.712.050.997

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN (tiếp theo)

- (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 2024 được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn của Nhóm công ty tại các Ngân hàng thương mại (Thuyết minh số 28.1).
- (ii) Số 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 400.000 trái phiếu của Công ty Cổ phần IDTT, bên liên quan của IDICO-CONAC, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 10 tháng 12 năm 2024 và hưởng lãi suất 12,5%/năm, và đầu tư vào 500 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 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	802.867.272.762	843.799.009.769
Phải thu từ các bên khác	802.474.608.427	843.653.306.410
Công ty Mua bán điện	148.532.149.891	248.402.730.233
Công ty TNHH Hyosung Vina Core Materials	32.116.957.943	-
Công ty TNHH Trịnh Gia Thịnh	31.793.934.199	31.793.934.199
Công ty TNHH Nước giải khát Suntory	-	69.139.954.462
Pepsico Việt Nam	-	69.139.954.462
Các khách hàng khác	590.031.566.394	494.316.687.516
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 39)	392.664.335	145.703.359
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	810.738.460.419	851.670.197.426
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(73.831.547.820)	(70.098.373.751)
GIÁ TRỊ THUẦN	736.906.912.599	781.571.823.675

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

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	70.098.373.751	51.806.083.789
Dự phòng trích lập trong kỳ	4.266.983.569	13.998.208.841
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(533.809.500)	-
Số cuối kỳ	73.831.547.820	65.804.292.630

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Trả trước cho bên thứ ba	99.804.349.322	110.735.131.026
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	18.931.760.162	33.084.101.904
Công ty Cổ phần Môi trường Soltech	410.363.805	11.328.679.850
Việt Nam	80.462.225.355	66.322.349.272
Khác	943.372.500	943.372.500
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 39)		
TỔNG CỘNG	100.747.721.822	111.678.503.526
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.468.209.300)	(1.342.320.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	99.279.512.522	110.336.183.526

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	1.342.320.000	1.342.320.000
Dự phòng trích lập trong kỳ	395.620.800	-
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(269.731.500)	-
Số cuối kỳ	1.468.209.300	1.342.320.000

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Công ty Cổ phần Đầu tư Pan Asia (i)	540.000.000.000	500.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước (ii)	310.000.000.000	310.000.000.000
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trần Phương (iii)	140.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Hướng Việt	-	80.000.000.000
TỔNG CỘNG	990.000.000.000	890.000.000.000

- (i) Số cuối kỳ thể hiện khoản cho vay ngắn hạn theo các hợp đồng vay vốn ký ngày 4 tháng 12 năm 2023 và ngày 5 tháng 4 năm 2024 giữa IDICO – IVC và Công ty Cổ phần Đầu tư Pan Asia với thời hạn vay từ 9 đến 12 tháng và hưởng lãi suất 6%/năm. Các khoản vay được đảm bảo bằng các tài sản, cổ phần và nguồn thu trong tương lai hình thành từ các dự án/công ty mà bên vay thực hiện đầu tư, góp vốn.
- (ii) Số cuối kỳ thể hiện khoản cho vay ngắn hạn theo hợp đồng vay vốn ký ngày 28 tháng 11 năm 2023 và hợp đồng điều chỉnh, ký ngày 20 tháng 5 năm 2024 giữa IDICO – ITC và Công ty Cổ phần Đầu tư An Phước với thời hạn vay đến ngày 28 tháng 11 năm 2024 và hưởng lãi suất 4,5%/năm.
- (iii) Số cuối kỳ thể hiện khoản cho vay ngắn hạn theo hợp đồng vay vốn ký ngày 16 tháng 4 năm 2024 giữa UDICO và Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trần Phương với thời hạn vay đến 30 tháng 12 năm 2024 và hưởng lãi suất 6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 4.700.000 cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Thủy điện Dak R'Tih.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	486.435.120.709	627.777.143.616
Đặt cọc, ký quỹ, ký cược (*)	276.608.358.834	314.737.017.206
Tạm ứng thực hiện chi trả bồi thường, giải phóng mặt bằng tại dự án Hựu Thạnh	100.996.464.266	46.765.522.208
Tạm ứng nhân viên	49.831.261.715	62.857.075.586
Phải thu, dự thu lãi tiền gửi, lãi cho vay	39.196.397.987	31.964.177.703
Phải thu ủy thác đầu tư	-	155.000.000.000
Khác	19.802.637.907	16.453.350.913
<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>1.463.684.880</i>
<i>Phải thu từ các bên khác</i>	<i>484.971.435.829</i>	<i>626.313.458.736</i>
Dài hạn	95.483.850.115	96.650.406.715
Phải thu bồi thường giải phóng mặt bằng		
Khu công nghiệp Quế Võ 2	58.499.706.049	58.499.706.049
Ký cược, ký quỹ	16.895.255.000	18.061.811.600
Khác	20.088.889.066	20.088.889.066
TỔNG CỘNG	581.918.970.824	724.427.550.331
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác	(5.031.534.566)	(3.756.559.501)
GIÁ TRỊ THUẦN	576.887.436.258	720.670.990.830

(*) Số cuối kỳ thể hiện các khoản đặt cọc để nhận chuyển nhượng một dự án tại Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Nghị quyết số 23/NQ/HĐQT ngày 9 tháng 5 năm 2023 của Hội đồng quản trị Tổng công ty.

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	3.756.559.501	2.875.241.902
Dự phòng trích lập trong kỳ	1.463.684.880	881.317.599
Xóa sổ dự phòng đã trích lập	(188.709.815)	-
Số cuối kỳ	5.031.534.566	3.756.559.501

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

10. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty TNHH				
Trịnh Gia Thịnh	31.793.934.199	(31.793.934.199)	31.793.934.199	(31.793.934.199)
Công ty Cổ phần				
Logistics Phú Mỹ 2	7.516.558.499	(7.028.561.754)	7.516.558.499	(6.284.057.807)
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	6.241.657.104	(2.941.402.434)	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)
Công ty TNHH				
Hammer Việt Nam	3.191.399.755	(3.191.399.755)	3.191.399.755	(3.191.399.755)
Khác	42.351.171.696	(22.434.158.772)	18.548.153.780	(18.044.624.285)
TỔNG CỘNG	104.036.556.025	(80.331.291.686)	80.233.538.109	(75.197.253.252)

11. HÀNG TỒN KHO

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	1.334.317.243.062	1.169.560.049.198
Hàng hóa bất động sản	95.914.309.134	73.987.640.714
Nguyên liệu, vật liệu	26.482.566.639	33.154.358.044
Hàng hóa khác	546.521.318	17.622.434.340
Thành phẩm	3.970.050.583	4.898.455.982
Công cụ, dụng cụ	203.137.632	161.920.116
TỔNG CỘNG	1.461.433.828.368	1.299.384.858.394

(*) 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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Dự án Khu dân cư nhà ở công nhân Hữu Thạnh	792.726.361.625	530.258.879.000
Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Thành phố Phú Lý, Tỉnh Hà Nam	278.018.510.132	326.290.100.001
Dự án Hóa An	76.365.271.288	75.683.741.995
Khu nhà ở An Hòa, Phường An Hòa, Thành phố Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	45.650.591.896	45.596.044.849
Dự án khu Trung tâm thương mại Aeon	7.017.640	64.213.899.600
Các dự án khác	141.549.490.481	127.517.383.753
TỔNG CỘNG	1.334.317.243.062	1.169.560.049.198

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	VND					
	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	5.040.296.889.625	1.199.861.377.057	111.773.500.043	13.104.664.535	10.444.983.277	6.375.481.414.537
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	54.085.912.868	64.547.202.400	-	-	-	118.633.115.268
Mua mới trong kỳ	212.599.319	446.800.000	3.378.805.334	684.167.727	349.165.792	5.071.538.172
Thanh lý	(9.218.509.769)	(970.268.565)	(792.328.571)	-	-	(10.981.106.905)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>5.085.376.892.043</u>	<u>1.263.885.110.892</u>	<u>114.359.976.806</u>	<u>13.788.832.262</u>	<u>10.794.149.069</u>	<u>6.488.204.961.072</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết	1.101.327.502.343	358.419.373.470	52.475.255.778	7.727.016.822	3.992.795.711	1.523.941.944.124
Giá trị khấu hao lũy kế:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	2.347.683.045.039	825.906.347.346	80.492.300.546	10.184.065.356	4.466.298.707	3.268.732.056.994
Khấu hao trong kỳ	142.448.687.172	47.770.298.732	6.113.349.320	727.377.374	404.711.496	197.464.424.094
Thanh lý	(9.218.509.769)	(714.254.286)	(792.328.571)	-	-	(10.725.092.626)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>2.480.913.222.442</u>	<u>872.962.391.792</u>	<u>85.813.321.295</u>	<u>10.911.442.730</u>	<u>4.871.010.203</u>	<u>3.455.471.388.462</u>
Giá trị còn lại:						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>2.692.613.844.586</u>	<u>373.955.029.711</u>	<u>31.281.199.497</u>	<u>2.920.599.179</u>	<u>5.978.684.570</u>	<u>3.106.749.357.543</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>2.604.463.669.601</u>	<u>390.922.719.100</u>	<u>28.546.655.511</u>	<u>2.877.389.532</u>	<u>5.923.138.866</u>	<u>3.032.733.572.610</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 2024 là 1.270.323.314.724 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 1.340.609.000.678 VND) (Thuyết minh số 28).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>Khác</i>	<i>VND Tổng cộng</i>
Nguyên giá:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	124.052.751.085	1.392.454.200	3.935.650.136	129.380.855.421
Phân loại lại	(302.888.700)	-	-	(302.888.700)
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>123.749.862.385</u>	<u>1.392.454.200</u>	<u>3.935.650.136</u>	<u>129.077.966.721</u>
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	10.219.870.808	1.392.454.200	3.669.502.480	15.281.827.488
Hao mòn trong kỳ	1.126.973.488	-	72.585.720	1.199.559.208
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>11.346.844.296</u>	<u>1.392.454.200</u>	<u>3.742.088.200</u>	<u>16.481.386.696</u>
Giá trị còn lại:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	<u>113.832.880.277</u>	<u>-</u>	<u>266.147.656</u>	<u>114.099.027.933</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>112.403.018.089</u>	<u>-</u>	<u>193.561.936</u>	<u>112.596.580.025</u>

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 2024 là 56.142.104.887 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 57.159.229.816 VND) (Thuyết minh số 28).

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 2023 (Trình bày lại)	3.247.117.860.378	1.603.122.554.936	-	235.150.946.387	5.085.391.361.701
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	441.640.390.386	64.292.021.195	52.516.365.982	-	558.448.777.563
Phân loại lại	77.862.804.420	4.093.224.609	-	-	81.956.029.029
Mua mới trong kỳ	5.807.322.614	2.428.551.582	-	-	8.235.874.196
Tạm trích chi phí đã nghiệm thu	-	23.134.830.317	-	-	23.134.830.317
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>3.772.428.377.798</u>	<u>1.697.071.182.639</u>	<u>52.516.365.982</u>	<u>235.150.946.387</u>	<u>5.757.166.872.806</u>
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)	1.529.671.167.235	1.094.399.275.034	-	113.135.175.730	2.737.205.617.999
Khấu hao trong kỳ	627.709.288.020	201.409.601.598	1.969.363.728	6.753.340.909	837.841.594.255
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>2.157.380.455.255</u>	<u>1.295.808.876.632</u>	<u>1.969.363.728</u>	<u>119.888.516.639</u>	<u>3.575.047.212.254</u>
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)	<u>1.717.446.693.143</u>	<u>508.723.279.902</u>	<u>-</u>	<u>122.015.770.657</u>	<u>2.348.185.743.702</u>
Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024	<u>1.615.047.922.543</u>	<u>401.262.306.007</u>	<u>50.547.002.254</u>	<u>115.262.429.748</u>	<u>2.182.119.660.552</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*.

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 là 51.602.301.174 VND (*Thuyết minh số 28.2*).

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 2024. 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Khu dân cư, nhà ở công nghiệp		
Khu công nghiệp Hữu Thạnh	320.403.422.911	318.888.772.548
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	-
Khu dân cư Trung tâm mở rộng		
Phường 6 giai đoạn 2	-	944.633.970
TỔNG CỘNG	344.915.743.205	319.833.406.518

16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
Khu công nghiệp Hữu Thạnh (*)	3.202.650.556.231	3.253.461.764.154
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	565.405.817.676	569.961.371.319
Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	394.692.088.001	347.834.841.330
Khu công nghiệp Cầu Nghìn (*)	393.992.169.456	354.970.133.762
Khu công nghiệp Quế Võ 2	96.832.580.806	207.371.369.080
Nhà xưởng - Khu công nghiệp Hữu Thạnh	78.357.083.357	75.949.108.156
Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp		
Nhơn Trạch 5	52.880.178.974	49.182.097.202
Nhà xưởng - Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 (*)	51.351.438.710	54.318.261.773
Cầu Tân Kỳ Tân Quý, Thành phố Hồ Chí Minh	34.096.120.971	34.096.120.971
Chuyên gia 3,4 ha Khu công nghiệp Mỹ Xuân		
B1	27.965.575.051	27.039.115.051
Nhà máy xử lý nước thải Khu công nghiệp Mỹ		
Xuân A	22.814.730.492	21.744.586.565
Trạm biến áp 10/22kV và lưới điện Khu công		
nghiệp Hữu Thạnh	15.510.874.132	42.884.690.765
Khác	56.542.683.255	57.274.899.773
TỔNG CỘNG	4.993.091.897.112	5.096.088.359.901

(*) 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 1 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

17. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đầu tư vào các công ty liên kết (Thuyết minh số 17.1)	26.611.506.976	25.170.128.042
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác (Thuyết minh số 17.2)	119.271.925.084	119.271.925.084
TỔNG CỘNG	145.883.432.060	144.442.053.126
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(6.870.108.762)	(6.183.450.707)
GIÁ TRỊ THUẦN	139.013.323.298	138.258.602.419

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 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	% 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	26.611.506.976	28,54	25.170.128.042
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	34,85	-	34,85	-
TỔNG CỘNG		26.611.506.976		25.170.128.042

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 2023 và ngày 30 tháng 9 năm 2024	190.449.662.495
Phản lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(165.279.534.453)
Phản lợi nhuận từ công ty liên kết trong kỳ	1.441.378.934
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	(163.838.155.519)
Giá trị còn lại	
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	25.170.128.042
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	26.611.506.976

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 2024			Ngày 31 tháng 12 năm 2023		
	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ vốn nắm giữ (%)	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Công ty TNHH Cảng Quốc tế Mỹ Xuân	7,50	45.000.000.000	-	15,00	45.000.000.000	-
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 Vinh	7,17	10.217.858.042	(4.012.920.762)	7,17	10.217.858.042	(3.380.262.707)
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	-	7,5	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	(2.857.188.000)	4,76	2.951.688.000	(2.803.188.000)
Công ty Cổ phần Xi măng Vicem Hà Tiên	0,00135	112.840.600	-	0,00135	112.840.600	-
TỔNG CỘNG		119.271.925.084	(6.870.108.762)		119.271.925.084	(6.183.450.707)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

18. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Ngày 31 tháng 12 năm 2023 (Trình bày lại)
Ngắn hạn	37.173.913.975	46.919.189.798
Chi phí hoa hồng	20.651.840.309	30.414.464.712
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	7.144.269.104	8.179.679.403
Khác	9.377.804.562	8.325.045.683
Dài hạn	223.491.768.868	271.290.995.330
Chi phí tiền thuê đất	166.515.056.766	200.139.528.386
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	29.990.775.348	48.343.984.668
Chi phí hoa hồng	2.929.453.689	210.295.008
Công cụ, dụng cụ xuất dùng, chi phí khác	5.149.201.980	2.989.844.144
Khác	18.907.281.085	19.607.343.124
TỔNG CỘNG	260.665.682.843	318.210.185.128

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2024
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng	21.805.804.224	261.655.252.371	262.715.053.270	20.746.003.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.376.437	740.432.712	-	743.809.149
Thuế thu nhập cá nhân	171.912.610	278.947.038	-	450.859.648
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	888.456.881	3.249.042.510	4.137.499.391	-
Khác	87.559.265	730.594.882	48.227.696	769.926.451
TỔNG CỘNG	22.957.109.417	266.654.269.513	266.900.780.357	22.710.598.573
Phải trả				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	392.256.567.165	539.869.637.924	499.968.839.923	432.157.365.166
Thuế giá trị gia tăng	29.077.815.450	660.930.057.663	469.503.841.216	220.504.031.897
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	18.398.095.767	420.243.984.048	425.292.613.375	13.349.466.440
Thuế tài nguyên	5.089.414.766	29.522.294.252	28.837.120.753	5.774.588.265
Thuế thu nhập cá nhân	3.397.532.910	34.400.949.154	36.661.373.265	1.137.108.799
Khác	13.951.124.370	15.985.125.871	18.366.576.644	11.569.673.597
TỔNG CỘNG	462.170.550.428	1.700.952.048.912	1.478.630.365.176	684.492.234.164

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 59.877.441.999 VND (Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023: 121.851.000.352 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

21. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

VND
Số tiền

Nguyên giá:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và ngày 30 tháng 9 năm 2024 184.605.937.195

Phân bổ lũy kế:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 138.432.021.641

Phân bổ trong kỳ 10.570.974.000

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 149.002.995.641

Giá trị còn lại:

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 46.173.915.554

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 35.602.941.554

22. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải trả các bên khác	281.054.719.082	312.274.938.115
Công ty TNHH MTV Điện Lực Đồng Nai	75.574.245.664	74.324.759.402
Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	30.626.675.942	19.554.819.042
Các đối tượng khác	174.853.797.476	218.395.359.671
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 39)	1.477.080.676	1.507.080.676
TỔNG CỘNG	<u>282.531.799.758</u>	<u>313.782.018.791</u>

23. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

Người mua trả tiền trước 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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	245.853.324.236	388.129.398.490
Dự án Hà Nam	81.989.456.346	-
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	79.156.815.219	26.775.815.495
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng các công trình giao thông	23.286.658.600	14.690.396.600
Ban QLDA đường Vành Đai 3 TP HCM	16.823.724.000	37.711.508.000
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	-	267.904.000.000
Khác	44.596.670.071	41.047.678.395
Dài hạn	-	47.267.455.743
Dự án Khu dân cư Phường 6 mở rộng	-	47.267.455.743
TỔNG CỘNG	<u>245.853.324.236</u>	<u>435.396.854.233</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

24. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Chi phí phát triển liên quan đến hạ tầng khu công nghiệp đã cho thuê	906.716.211.346	647.337.891.659
Chi phí lãi vay phải trả	30.973.131.020	28.734.066.647
Trích trước chi phí dự án	13.552.914.337	13.552.914.337
Chi phí xác định giá vốn kinh doanh bất động sản thương mại	9.599.982.833	-
Khác	21.353.655.276	18.106.364.792
TỔNG CỘNG	982.195.894.812	707.731.237.435

25. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	1.352.851.958.065	660.565.738.967
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	958.829.234.089	336.873.549.422
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	132.224.395.310	18.065.266.280
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	108.966.237.806	228.710.671.100
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	68.437.342.991	44.072.708.334
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	27.980.918.188	8.272.790.561
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	13.346.264.075	267.245.336
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	22.966.639.432	20.259.032.300
- Khu công nghiệp Cầu Ngàn	10.398.151.889	-
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	5.361.777.191	-
- Khu công nghiệp Kim Hoa	4.216.892.584	4.041.091.206
Doanh thu nhận trước ngắn hạn khác	124.104.510	3.384.428
Dài hạn	4.537.829.733.158	4.584.182.020.007
Tiền cho thuê đất, phí quản lý và sử dụng hạ tầng nhận trước tại các khu công nghiệp:		
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2	1.416.514.083.978	1.445.624.559.476
- Khu công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng	1.336.724.376.953	1.381.559.119.365
- Khu công nghiệp Quế Võ 2	638.759.906.809	640.942.560.063
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1	616.842.111.551	623.859.452.725
- Khu công nghiệp Hựu Thạnh	250.695.016.185	204.877.438.530
- Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	184.781.687.937	190.728.149.442
- Khu công nghiệp Kim Hoa	93.057.729.513	95.975.916.153
- Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	248.435.117	402.697.588
Doanh thu nhận trước dài hạn khác	206.385.115	212.126.665
TỔNG CỘNG	5.890.681.691.223	5.244.747.758.974

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

26. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	195.338.884.799	393.253.272.298
Nhận ký quỹ, ký cược (i)	102.988.496.749	296.384.049.652
Phải trả chi phí đầu tư hạ tầng (ii)	45.103.258.837	45.103.258.837
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	28.607.827.116	35.335.995.599
Lãi vay phải trả	908.442.428	2.780.509.925
Khác	17.730.859.669	13.649.458.285
Dài hạn	19.702.053.133	12.821.656.997
Nhận ký quỹ, ký cược	13.439.686.784	6.844.880.384
Khác	6.262.366.349	5.976.776.613
TỔNG CỘNG	215.040.937.932	406.074.929.295

(i) Số dư cuối kỳ thể hiện các khoản đặt cọc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ thực hiện hợp đồng dịch vụ thuê lại đất tại các khu công nghiệp.

(ii) Số dư cuối kỳ thể hiện khoản phải trả theo thỏa thuận ngày 22 tháng 8 năm 2019 giữa Tổng công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư địa ốc Đại Quang Minh về việc hoàn trả các chi phí liên quan đến khu đất khoảng 26,4ha thuộc Dự án Khu công nghiệp Cầu Nghìn.

27. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	VND	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Ngắn hạn	-	50.348.027.770
Chi phí sửa chữa vừa và lớn các dự án	-	45.073.245.770
Chi phí đại tu và tiểu tu	-	4.200.000.000
Khác	-	1.074.782.000
Dài hạn	373.808.432.200	255.506.524.971
Chi phí sửa chữa vừa và lớn dự án BOT An Suối - An Lạc	373.808.432.200	255.506.524.971
TỔNG CỘNG	373.808.432.200	305.854.552.741

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28. VAY

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Vay trong kỳ	Trả nợ vay	Phân loại lại	VND Ngày 30 tháng 9 năm 2024
Ngắn hạn	937.781.049.770	1.938.598.336.619	(3.056.695.021.632)	965.807.238.756	785.491.603.513
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.1)	549.031.049.770	1.938.598.336.619	(2.251.080.328.936)	-	236.549.057.453
Vay ngân hàng dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 28.2)	358.750.000.000	-	(775.614.692.696)	565.807.238.756	148.942.546.060
Trái phiếu dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 28.3)	-	-	-	400.000.000.000	400.000.000.000
Vay bên khác	30.000.000.000		(30.000.000.000)		-
Dài hạn	2.584.728.044.726	256.943.892.109	(10.207.539.822)	(965.807.238.756)	1.865.657.158.257
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 28.2)	2.184.728.044.726	256.943.892.109	(10.207.539.822)	(565.807.238.756)	1.865.657.158.257
Trái phiếu	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-
TỔNG CỘNG	3.522.509.094.496	2.195.542.228.728	(3.066.902.561.454)	-	2.651.148.761.770

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28. VAY

28.1 Vay ngắn hạn từ ngân hàng

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

Tên ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND		(%/năm)	(Thuyết minh 5, 12, 13)
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn				
Khoản vay 1	50.000.000.000	Ngày 29 tháng 10 năm 2024	3,5	Tín chấp
Khoản vay 2	19.725.985.239	Từ ngày 25 tháng 11 năm 2024 đến ngày 24 tháng 12 năm 2024	3,7	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-ISC
Khoản vay 3	15.205.931.557	Từ ngày 3 tháng 12 năm 2024 đến ngày 13 tháng 1 năm 2025	4,7-4,9	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai				
Khoản vay 1	68.700.000.000	Từ ngày 11 tháng 10 năm 2024 đến ngày 25 tháng 10 năm 2024	3,2	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp của UDICO
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cần Thơ				
Khoản vay 1	24.593.932.252	Từ ngày 14 tháng 12 năm 2024 đến ngày 8 tháng 9 năm 2025	4,3 - 4,4	Các hợp đồng tiền gửi của IDICO-INCO 10
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An				
Khoản vay 1	20.490.894.614	Từ ngày 8 tháng 10 năm 2024 đến ngày 13 tháng 1 năm 2025	4,5	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 công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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)

Tên ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024 VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 5, 12, 13)
Ngân hàng TNHH Một thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở				
Khoản vay 1	19.600.180.622	Từ ngày 5 tháng 10 năm 2024 đến ngày 27 tháng 3 năm 2025	4,0 - 4,9	Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của IDICO-LINCO
Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước				
Khoản vay 1	9.351.133.169	Từ ngày 18 tháng 11 năm 2024 đến ngày 25 tháng 12 năm 2024	4,7 - 5,0	Máy móc, thiết bị tại Nhà máy Thủy điện Srok Phu Miêng thuộc sở hữu của IDICO-SHP
Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam - Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu				
Khoản vay 1	4.281.000.000	Ngày 14 tháng 11 năm 2024	4,4 - 6,4	Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn và quyền sử dụng đất tại Khách sạn Long Hải thuộc sở hữu của IDICO-CONAC
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đô Thành				
Khoản vay 1	4.000.000.000	Ngày 30 tháng 10 năm 2024	3,3	Tín chấp
Ngân hàng TMCP Đầu Tư Và Phát Triển Việt Nam - Chi Nhánh TP.Hồ Chí Minh				
Khoản vay 1	600.000.000	Ngày 25 tháng 10 năm 2024	6,5	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số 100, Đường Nguyễn Gia Trí, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam thuộc sở hữu của IDICO-INCON
TỔNG CỘNG	236.549.057.453			

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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:

Tên ngân hàng	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12,13,14,16)
	VND			(%/năm)	
Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Chi nhánh Đô Thành					
Khoản vay 1	570.338.541.584	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Hựu Thạnh	6,0	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 Hựu Thạnh đối với phần diện tích chưa được cho thuê
Khoản vay 2	235.473.749.626	Ngày 28 tháng 3 năm 2033		6,0	
Khoản vay 3	104.500.000.000	Từ ngày 25 tháng 7 năm 2024 đến ngày 24 tháng 4 năm 2028		6,0	
Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh Đồng Nai					
Khoản vay 1	587.180.216.383	Từ ngày 31 tháng 3 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 Suông – An Lạc (Km 1901-1915) gắn liền với công trình BOT
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Quảng Nam					
Khoản vay 1	390.246.251.115	Từ ngày 19 tháng 7 năm 2024 đến ngày 19 tháng 10 năm 2029	Thanh toán các chi phí dự án Thủy điện Đak Mi 3	7,0	Tài sản cố định của Dự án Thủy điện Đak Mi 3

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 2024	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Lãi suất	Hình thức đảm bảo (Thuyết minh 12,13,14,16)
	VND			(%/năm)	
Ngân Hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An					
Khoản vay 1	85.000.000.000	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 9 tháng 7 năm 2030	Đầu tư xây dựng Khu dân cư, nhà ở công nhân Hữu Thạnh của IDICO-LINCO	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-LINCO
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn					
Khoản vay 1	16.776.343.344	Từ ngày 26 tháng 12 năm 2024 đến ngày 24 tháng 9 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cầu Nhì	5,0	Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai của dự án Khu công nghiệp Cầu Nhì đối với phần diện tích chưa được bàn giao
Khoản vay 2	25.084.602.265	Từ ngày 26 tháng 11 năm 2024 đến ngày 4 tháng 7 năm 2034	Thanh toán các chi phí đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	5,0	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 1
TỔNG CỘNG	2.014.599.704.317				
<i>Trong đó:</i>					
Vay dài hạn đến hạn trả	148.942.546.060				
Vay dài hạn	1.865.657.158.257				

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

28. VAY (tiếp theo)

28.3 Trái phiếu phát hành

Tổng công ty phát hành trái phiếu vào ngày 7 tháng 4 năm 2022 với các chi tiết như sau:

Mã trái phiếu	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Thời hạn trả gốc	Mục đích phát hành	Lãi suất	Hình thức đảm bảo
	VND			(%/năm)	
IDCH2225002	<u>400.000.000.000</u>	Ngày 7 tháng 4 năm 2025	Đầu tư bổ sung Dự án Đak Mi 3	8,0	14.345.790 cổ phiếu của HTI sở hữu bởi IDICO 10.404.000 cổ phiếu của ICN sở hữu bởi IDICO 4.360.500 cổ phiếu của LAI sở hữu bởi IDICO

29. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Số đầu kỳ	30.215.200.786	18.227.387.515
Trích quỹ trong kỳ	29.089.129.664	22.374.479.553
Sử dụng trong kỳ	<u>(19.601.270.880)</u>	<u>(10.386.666.282)</u>
Số cuối kỳ	<u>39.703.059.570</u>	<u>30.215.200.786</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023								
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	3.299.999.290.000	44.477.461.497	36.231.882.784	(43.506.416.951)	207.183.384.188	1.401.677.547.523	1.181.860.046.097	6.127.923.195.138
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	-	842.351.261.406	189.951.130.590	1.032.302.391.996
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	42.840.000.000	-	-	(42.840.000.000)	-	-
Chia cổ tức năm 2022 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(177.073.415.500)	(837.073.273.500)
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	-	(659.999.858.000)
Trích quỹ đầu tư phát triển	-	-	-	-	511.865.381.008	(511.865.381.008)	-	-
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(24.089.852.363)	(3.336.152.987)	(27.426.005.350)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	-	-	-	-	-	(5.012.719.905)	(1.958.486.434)	(6.971.206.339)
Khác	-	-	-	5.838.756	3.853.364	(17.919.752.120)	-	(17.910.060.000)
Ngày 30 tháng 9 năm 2023	3.299.999.290.000	44.477.461.497	79.071.882.784	(43.500.578.195)	719.052.618.560	322.301.387.533	1.189.443.121.766	5.610.845.183.945
Cho kỳ kế toán chín tháng 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
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức (iii)	-	-	43.605.000.000	-	(4.603.744.549)	(39.001.255.451)	-	-
Chia cổ tức năm 2023 bằng tiền (i)	-	-	-	-	-	(659.999.858.000)	(120.519.276.000)	(780.519.134.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2024 bằng tiền (ii)	-	-	-	-	-	(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)
Phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức	-	-	-	-	-	(5.649.563.526)	(2.421.751.731)	(8.071.315.257)
Thành lập công ty con	-	-	-	-	-	-	10.000.000	10.000.000
Ngày 30 tháng 9 năm 2024	3.299.999.290.000	44.477.461.497	122.676.882.784	(43.500.578.195)	714.448.874.011	1.130.523.936.094	1.422.080.866.987	6.690.706.733.178

- (i) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 01/NQ-CT ngày 2 tháng 1 năm 2024 và số 25/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2023 bằng tiền với tổng tỷ lệ 20%/mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

- (ii) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2024 ngày 26 tháng 4 năm 2024 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 26/NQ-CT ngày 21 tháng 5 năm 2024, các cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng công ty đã thông qua việc tạm ứng cổ tức bằng tiền đợt 1 năm 2024 với tỷ lệ 20%/ mệnh giá cổ phiếu từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.
- (iii) Ngày 18 tháng 9 năm 2024, Hội đồng quản trị IDICO-LINCO đã ban hành Nghị quyết số 66/NQ-HĐQT về việc thông qua tăng vốn cổ phần từ vốn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối. Số lượng phát hành là 8.550.000 cổ phiếu và mệnh giá là 10.000 VND/ cổ phiếu, tổng giá trị phát hành theo mệnh giá là 85.500.000.000 VND, theo đó Tổng công ty nhận được 4.360.500 cổ phiếu, tương ứng giá trị theo mệnh giá: 43.605.000.000 VND.

30.2 Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Ngày 30 tháng 9 năm 2024		Ngày 31 tháng 12 năm 2023	
	% 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	742.500.000.000	22,50	742.500.000.000
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	11,93	393.613.000.000	11,93	393.613.000.000
Các cổ đông khác	65,57	2.163.886.290.000	65,57	2.163.886.290.000
TỔNG CỘNG	100,00	3.299.999.290.000	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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Vốn cổ phần đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ và cuối kỳ	3.299.999.290.000	3.299.999.290.000
Cổ tức		
Cổ tức công bố	1.319.999.716.000	1.319.999.716.000
Cổ tức đã trả trong kỳ	1.319.934.455.043	659.945.318.500

30.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Cổ phiếu đã được phê duyệt phát hành	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đủ	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu đang lưu hành	329.999.929	329.999.929
Cổ phiếu phổ thông	329.999.929	329.999.929

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

30. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

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.

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.638.637.053.794	842.351.261.406
Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi (i)	-	(17.032.099.213)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	1.638.637.053.794	825.319.162.193
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	329.999.929	329.999.929
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.966	2.501
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	4.966	2.501

(i) Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây để phản ánh khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 26 tháng 4 năm 2024.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2024.

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:

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Số đầu kỳ	1.232.216.533.468	1.181.860.046.097
Lãi thuần trong kỳ	316.753.273.566	189.951.130.590
Cổ tức chia cho cổ đông không kiểm soát	(120.519.276.000)	(177.073.415.500)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	(3.957.912.316)	(3.336.152.987)
Trích quỹ thưởng người quản lý doanh nghiệp	(2.421.751.731)	(1.958.486.434)
Thành lập công ty con	10.000.000	-
Số cuối kỳ	1.422.080.866.987	1.189.443.121.766

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. DOANH THU

32.1 Doanh thu về cung cấp dịch vụ

	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Tổng doanh thu	6.891.113.991.899	4.997.717.383.267
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận một lần (*)	2.764.623.613.860	1.701.828.532.629
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng tại các khu công nghiệp ghi nhận phân bổ	254.224.107.317	278.642.937.757
Doanh thu kinh doanh điện	2.360.690.169.299	2.069.607.156.169
Doanh thu dịch vụ khu công nghiệp	343.345.577.451	248.652.184.057
Doanh thu thu phí đường bộ	342.627.740.817	326.908.786.205
Doanh thu kinh doanh bất động sản	490.227.233.230	73.465.318.942
Doanh thu hoạt động xây dựng	148.980.354.302	61.330.143.691
Doanh thu sản phẩm và dịch vụ khác	186.395.195.623	237.282.323.817
Các khoản giảm trừ doanh thu	(38.399.574)	-
Giảm giá hàng bán	(38.399.574)	-
Doanh thu thuần	6.891.075.592.325	4.997.717.383.267
<i>Trong đó:</i>		
Doanh thu đối với bên khác	6.889.699.404.716	4.996.217.872.904
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 39)	1.376.187.609	1.499.510.363

(*) 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 3.18*.

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023	
	Doanh thu được Doanh thu được ghi phân bổ theo thời nhận một lần gian cho thuê		Doanh thu được Doanh thu được ghi phân bổ theo thời nhận một lần gian cho thuê	
Doanh thu cho thuê lại đất và hạ tầng	2.764.623.613.860	43.002.709.671	1.701.828.532.629	26.059.488.121
Giá vốn cho thuê lại đất và hạ tầng	1.046.486.803.611	14.037.540.847	892.324.903.844	13.234.212.992
Lợi nhuận gộp	1.718.136.810.249	28.965.168.824	809.503.628.785	12.825.275.129

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

32. DOANH THU (tiếp theo)

32.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Lãi tiền gửi và cho vay	109.134.818.630	126.253.713.233
Lãi các khoản đầu tư	5.186.301.081	5.163.835.618
Lãi chênh lệch tỷ giá	288.341.831	117.642.263
Cổ tức nhận được	179.544.000	458.032.000
Khác	15.148.386	-
TỔNG CỘNG	114.804.153.928	131.993.223.114

33. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí lãi vay	99.259.511.885	144.313.653.769
Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính	686.658.055	2.843.688.000
Lỗ chênh lệch tỷ giá	119.779.458	170.003.674
Khác	4.204.598.001	184.524.183
TỔNG CỘNG	104.270.547.399	147.511.869.626

34. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Giá vốn kinh doanh điện	2.194.976.485.523	1.847.412.547.075
Giá vốn hạ tầng khu công nghiệp	1.130.451.174.352	939.946.756.472
Giá vốn thu phí đường bộ	217.923.489.565	181.546.291.846
Giá vốn dịch vụ quản lý khu công nghiệp	203.878.651.871	155.592.167.644
Giá vốn kinh doanh bất động sản	144.460.765.918	23.414.974.721
Giá vốn hoạt động xây dựng	137.448.421.029	57.650.335.069
Giá vốn sản phẩm và dịch vụ khác	160.461.838.765	191.043.158.810
TỔNG CỘNG	4.189.600.827.023	3.396.606.231.637

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

35. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí bán hàng	96.450.931.294	83.053.580.331
Chi phí môi giới	49.388.609.814	15.598.588.262
Chi phí nhân viên	25.519.262.508	28.985.374.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.383.265.177	21.770.906.539
Chi phí nguyên vật liệu, bao bì	2.632.833.998	5.863.741.199
Chi phí khấu hao và hao mòn	1.691.003.741	2.935.848.977
Chi phí khác	6.835.956.056	7.899.121.354
Chi phí quản lý doanh nghiệp	175.960.415.611	169.634.499.170
Chi phí nhân viên	97.379.737.017	97.793.704.826
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.190.771.444	16.167.776.874
Chi phí dự phòng	6.126.289.249	14.879.526.440
Phân bổ lợi thế thương mại	10.570.974.000	5.215.056.750
Chi phí khấu hao và hao mòn	6.924.936.110	7.460.114.142
Chi phí khác	32.767.707.791	28.118.320.138
TỔNG CỘNG	272.411.346.905	252.688.079.501

36. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.423.899.125.622	1.999.912.613.454
Chi phí khấu hao tài sản cố định, bất động sản đầu tư và lợi thế thương mại	1.046.765.507.856	977.029.838.196
Chi phí nhân viên	245.193.876.606	225.561.674.519
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	256.270.787.352	285.535.854.812
Chi phí dự phòng	73.228.661.459	45.000.000.000
Chi phí khác	186.600.540.009	197.637.778.898
TỔNG CỘNG	4.231.958.498.904	3.730.677.759.879

37. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Thu nhập khác	18.696.517.536	11.437.537.589
Lãi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh	13.960.582.040	-
Lãi từ thanh lý tài sản cố định	88.872.053	8.716.976.128
Các khoản khác	4.647.063.443	2.720.561.461
Chi phí khác	6.334.828.774	48.661.146.059
Chi phí khắc phục sự cố Nhà máy Thủy điện Đak Mi 3	-	44.810.012.792
Chi phí thanh lý tài sản cố định	-	125.932.623
Các khoản khác	6.334.828.774	3.725.200.644
LỢI NHUẬN KHÁC THUẦN	12.361.688.762	(37.223.608.470)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Chi phí thuế TNDN hiện hành	538.859.891.651	259.796.098.624
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong những kỳ trước	636.372.536	735.580.255
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại	(41.486.498.925)	3.605.359.797
TỔNG CỘNG	498.009.765.262	264.137.038.676

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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	VND Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.453.400.092.622	1.296.439.430.672
Thuế TNDN theo thuế suất áp dụng cho các công ty trong Nhóm công ty	490.680.018.524	259.438.297.531
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Phân bổ lợi thế thương mại	2.114.194.800	1.043.011.350
Chi phí không được trừ	2.500.021.105	517.530.222
Lỗi của các công ty con chưa được ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại	3.480.692.570	3.735.345.748
Điều chỉnh bổ sung chi phí thuế TNDN theo quyết toán	636.372.536	735.580.255
Lỗi tính thuế chuyển sang từ năm trước	-	(78.652.479)
Khác	(1.401.534.273)	(1.254.073.951)
Chi phí thuế TNDN	498.009.765.262	264.137.038.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 giữa niên độ 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

	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	Ngày 30 tháng 9 năm 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí trích trước	120.133.808.811	95.233.421.203	(24.900.387.608)	-
Dự phòng chi phí duy tu sửa chữa dự án BOT An Suối - An Lạc	45.674.670.324	31.028.938.032	(14.645.732.292)	-
Lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện	5.823.517.862	3.777.408.358	(2.046.109.504)	(1.597.214.850)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	171.631.996.997	130.039.767.593		
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
Dự phòng đầu tư tài chính	41.721.070.153	41.630.902.579	90.167.574	3.685.294.288
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	3.035.423.993	3.019.861.088	15.562.905	1.517.280.359
Thuế TNDN hoãn lại phải trả	44.756.494.146	44.650.763.667		
(Thu nhập) chi phí thuế TNDN hoãn lại			(41.486.498.925)	3.605.359.797

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

38. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

38.4 Lỗ thuế chuyển sang các năm sau

Nhóm công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang các năm sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm liên tục kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Nhóm công ty có các khoản lỗ lũy kế ước tính với tổng giá trị là 64.957.550.965 VND (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 47.554.088.015 VND) có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai. Chi tiết như sau:

VND					
Năm phát sinh	Có thể chuyển lỗ đến năm	Lỗ tính thuế (*)	Đã chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2024	Không được chuyển lỗ	Chưa chuyển lỗ đến ngày 30 tháng 9 năm 2024
2019	2024	5.195.848.581	-	-	5.195.848.581
2020	2025	4.208.684.332	-	-	4.208.684.332
2021	2026	29.333.126.320	-	-	29.333.126.320
2022	2027	4.635.065.572	-	-	4.635.065.572
2023	2028	4.181.363.210	-	-	4.181.363.210
2024	2029	17.403.462.950	-	-	17.403.462.950
TỔNG CỘNG		64.957.550.965	-	-	64.957.550.965

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

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách bên liên quan với Nhóm công ty tại ngày 30 tháng 9 năm 2024 như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Cổ đông
Công ty TNHH Sản xuất và thương mại Bách Việt	Cổ đông
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Sông Hồng	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thủy điện ĐẮK R'TIH	Công ty có chung quản lý chủ chốt
Các cá nhân quản lý (Hội đồng quản trị, Ủy ban Kiểm toán, Ban kiểm soát 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

39. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Công ty Cổ phần Thủy điện ĐẮK R'TIH	Cho vay	220.000.000.000	-
	Thu lại tiền cho vay	220.000.000.000	-
	Lãi cho vay	979.178.082	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn S.S.G	Thuê văn phòng	8.490.352.500	-
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.376.187.609	1.499.510.363

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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	392.664.335	145.703.359
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
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	Mua dịch vụ lắp đặt	1.477.080.676	1.507.080.676

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2024	Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023
Bà Nguyễn Thị Như Mai	Chủ tịch HĐQT	1.575.000.000	1.216.077.650
Ông Đặng Chính Trung	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	2.763.937.500	2.247.000.111
Ông Nguyễn Việt Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	1.739.458.333	697.656.250
Bà Trần Thùy Giang	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên UBKT	1.425.833.333	613.937.500
Ông Tôn Thất Anh Tuấn	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	360.000.000	254.000.111
Ông Nguyễn Hồng Hải	Phó Tổng giám đốc	1.298.750.000	1.408.000.000
Ông Nguyễn Văn Minh	Phó Tổng giám đốc	1.676.250.000	1.430.000.000
Ông Phan Văn Chính	Phó Tổng giám đốc	1.401.875.000	1.408.000.000
Bà Trần Thị Ngọc	Nguyên Kế toán trưởng	1.227.500.000	1.300.000.000
TỔNG CỘNG		13.468.604.166	10.574.671.622

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 2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2023
Đến 1 năm	15.558.972.609	13.345.379.609
Từ 1 - 5 năm	14.705.677.095	22.479.052.995
Trên 5 năm	1.563.575.191	1.592.800.895
TỔNG CỘNG	31.828.224.895	37.417.233.499

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

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, 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 Ngàn, Phú Mỹ II, Phú Mỹ 2 mở rộng, Quế Võ, Nhà xưởng Dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch 1, 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 1.059.697.078.473 tỷ VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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.

Tổng công ty IDICO - CTCP

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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 chín tháng 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 30 tháng 9 năm 2024								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	8.161.855.721.614	2.209.802.783.587	236.566.775.354	1.205.075.743.284	1.929.200.687.415	260.826.707.959	-	14.003.328.419.213
Tài sản không phân bổ (*)								4.131.588.009.737
Tổng tài sản								18.134.916.428.950
Nợ phải trả bộ phận	8.609.174.078.747	1.072.622.705.051	188.025.073.451	983.611.535.790	343.315.522.739	247.460.779.994	-	11.444.209.695.772
Tổng nợ phải trả								11.444.209.695.772

(*) 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng 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:

	Hoạt động kinh doanh Khu công nghiệp	Hoạt động kinh doanh điện	Hoạt động xây lắp	Hoạt động thu phí đường bộ	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Các hoạt động còn lại	Loại trừ	Hợp nhất
VND								
Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023								
Doanh thu thuần bộ phận								
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	2.304.062.983.154	2.085.887.519.820	174.059.413.421	326.908.786.205	74.185.318.942	248.185.535.896	(215.572.174.171)	4.997.717.383.267
Doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bộ phận	(74.939.328.711)	(16.280.363.651)	(112.729.269.730)	-	(720.000.000)	(10.903.212.079)	215.572.174.171	-
Tổng doanh thu thuần	2.229.123.654.443	2.069.607.156.169	61.330.143.691	326.908.786.205	73.465.318.942	237.282.323.817	-	4.997.717.383.267
Kết quả								
Lợi nhuận gộp	1.133.584.730.327	222.194.609.094	3.679.808.622	145.362.494.359	50.050.344.221	46.239.165.007	-	1.601.111.151.630
Chi phí không phân bổ								(304.671.720.958)
Chi phí thuế TNDN hiện hành								(260.531.678.879)
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại								(3.605.359.797)
Lợi nhuận sau thuế TNDN								1.032.302.391.996
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023								
Tài sản và nợ phải trả								
Tài sản bộ phận	9.482.541.705.951	2.380.979.885.106	184.014.005.485	1.267.245.663.441	1.745.348.231.997	258.752.858.135	-	15.318.882.350.115
Tài sản không phân bổ (*)								2.401.563.241.545
Tổng tài sản								17.720.445.591.660
Nợ phải trả bộ phận	7.996.894.454.301	1.086.354.091.340	176.880.446.649	910.221.541.568	1.176.564.005.948	168.616.524.372	-	11.515.531.064.178
Tổng nợ phải trả								11.515.531.064.178

(*) 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 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

42. THÔNG TIN SO SÁNH

Vào ngày 30 tháng 9 năm 2024, Ban Tổng giám đốc Tổng công ty đã trình bày lại đối với một số khoản mục trong báo cáo tài chính hợp nhất của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 nhằm phản ánh hợp lý hơn tình hình tài chính hợp nhất của Nhóm công ty trong năm trước. Ảnh hưởng của việc trình bày lại được trình bày sau đây:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

VND

Mã số	Khoản mục	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của trình bày lại	Số liệu được trình bày lại
	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN			
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	74.442.147.579	(4.565.848.364)	69.876.299.215
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	51.485.038.162	(4.565.848.364)	46.919.189.798
	B. TÀI SẢN DÀI HẠN			
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	46.021.888.323	58.499.706.049	104.521.594.372
216	2. Phải thu dài hạn khác	38.150.700.666	58.499.706.049	96.650.406.715
230	III. Bất động sản đầu tư	6.151.412.099.364	(3.803.226.355.662)	2.348.185.743.702
231	1. Nguyên giá	8.807.902.831.412	(3.722.511.469.711)	5.085.391.361.701
232	2. Giá trị khấu hao lũy kế	(2.656.490.732.048)	(80.714.885.951)	(2.737.205.617.999)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	1.322.665.305.843	4.093.256.460.576	5.415.921.766.419
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.002.831.899.325	4.093.256.460.576	5.096.088.359.901
260	VI. Tài sản dài hạn khác	803.484.604.518	(343.963.962.599)	459.520.641.919
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	615.254.957.929	(343.963.962.599)	271.290.995.330

LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc ngày 30 tháng 9 năm 2023

VND

Mã số	Khoản mục	Số liệu được trình bày trước đây	Ảnh hưởng của trình bày lại	Số liệu được trình bày lại
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
2	Khấu hao và hao mòn	1.062.302.972.167	13.003.155.844	1.075.306.128.011
8	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	2.422.235.680.841	13.003.155.844	2.435.238.836.685
12	(Tăng) giảm chi phí trả trước	10.315.932.525	7.454.799.797	17.770.732.322
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	1.597.723.550.950	20.457.955.641	1.618.181.506.591
	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	(790.325.791.583)	(20.457.955.641)	(810.783.747.224)
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư	(506.949.459.132)	(20.457.955.641)	(527.407.414.773)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 9 năm 2024 và cho kỳ kế toán chín tháng kết thúc cùng ngày

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

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Nhóm công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 9 năm 2024.

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 2024