



## Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Phát triển Đô thị IDI

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



Shape the future  
with confidence



# Công ty Cổ phần Đầu tư Nhà và Phát triển Đô thị IDICO

Báo cáo tài chính

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025



# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 39



1/20

CR  
1/20

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (“Công ty”) là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp (“GCNĐKDN”) số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (“HOSE”) với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên
Ông Trần Minh Quang	Thành viên không điều hành
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên độc lập
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên độc lập

### ỦY BAN KIỂM TOÁN

Các thành viên Ủy ban Kiểm toán (“UBKT”) trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Lê Hoàng Thịnh	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc (“BGĐ”) trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hoàng Công	Giám đốc
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó Giám đốc

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

TRAC

TRAC

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.



Nguyễn Hoàng Công  
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

ST  
HÀ  
AT  
ĐỒ  
IC  
H-3

18  
0  
1  
31  
Ê  
/ 7/



Số tham chiếu: 13689395/68624284/LR

## BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty"), được lập ngày 14 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 39, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ.

### *Trách nhiệm của Ban Giám đốc*

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra kết luận về báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.



Shape the future  
with confidence

### **Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

### **Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam**



Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy CNĐKHN kiểm toán  
Số: 3040-2024-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

ERNST & YOUNG

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>473.817.941.252</b>	<b>423.527.321.335</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>127.585.824.749</b>	<b>190.389.660.907</b>
111	1. Tiền		22.585.824.749	18.984.927.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.000.000.000	171.404.733.571
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>		<b>110.000.000.000</b>	<b>-</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	110.000.000.000	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>138.732.907.260</b>	<b>131.545.856.861</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	131.663.382.995	124.490.917.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	11.033.833.316	12.839.742.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	3.607.907.937	1.710.901.389
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7, 8	(7.572.216.988)	(7.495.705.059)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>94.228.720.404</b>	<b>99.287.945.041</b>
141	1. Hàng tồn kho		94.228.720.404	99.287.945.041
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.270.488.839</b>	<b>2.303.858.526</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		2.367.318.470	1.256.059.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	15	402.284.464	728.488.969
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	500.885.905	319.310.174
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>293.982.918.114</b>	<b>298.348.075.262</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>238.432.214.183</b>	<b>244.452.760.223</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	238.432.214.183	244.452.760.223
222	Nguyên giá		508.601.056.395	497.279.443.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(270.168.842.212)	(252.826.683.175)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>11</b>	<b>1.975.438.895</b>	<b>2.414.967.941</b>
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.070.928.078)	(13.631.399.032)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>46.382.749.665</b>	<b>43.700.030.719</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	12.1	24.512.320.294	24.512.320.294
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.2	21.870.429.371	19.187.710.425
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>2.644.242.965</b>	<b>2.644.242.965</b>
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	13	2.644.242.965	2.644.242.965
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>4.548.272.406</b>	<b>5.136.073.414</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		914.844.282	1.557.304.310
263	2. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		3.633.428.124	3.578.769.104
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>767.800.859.366</b>	<b>721.875.396.597</b>



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>259.443.068.898</b>	<b>258.459.198.233</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>259.335.666.324</b>	<b>258.349.603.769</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	14.1	108.417.655.984	106.676.723.844
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14.2	9.059.303.048	7.764.567.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	10.948.533.424	4.593.713.543
314	4. Phải trả người lao động		5.734.815.148	6.925.629.406
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn		1.281.700.077	65.316.712
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.090.910	63.636.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	4.056.595.855	2.259.048.270
320	8. Vay ngắn hạn	17	118.348.000.000	129.020.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.479.971.878	980.967.894
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>107.402.574</b>	<b>109.594.464</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		107.402.574	109.594.464
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>508.357.790.468</b>	<b>463.416.198.364</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>18</b>	<b>508.357.790.468</b>	<b>463.416.198.364</b>
411	1. Vốn cổ phần		83.080.000.000	80.000.000.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		83.080.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.200.000.000	16.200.000.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		267.485.028.228	225.623.436.124
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		224.474.904.140	168.196.836.928
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		43.010.124.088	57.426.599.196
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>767.800.859.366</b>	<b>721.875.396.597</b>



Trần Thị Nga  
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công  
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ**  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	1.571.064.062.103	1.353.177.667.042
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	19.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	19.1	1.571.064.062.103	1.353.177.667.042
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	20	(1.508.443.730.123)	(1.314.808.668.169)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		62.620.331.980	38.368.998.873
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19.2	4.714.583.006	2.694.541.528
22	7. Chi phí tài chính	21	(1.321.297.133)	(770.571.594)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		(1.321.297.133)	(744.129.194)
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	(12.138.459.635)	(12.277.178.279)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		53.875.158.218	28.015.790.528
31	10. Thu nhập khác		89.499.294	199.420.523
32	11. Chi phí khác		(6.000.000)	(13.188.303)
40	12. Lợi nhuận khác		83.499.294	186.232.220
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		53.958.657.512	28.202.022.748
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	24.1	(10.948.533.424)	(5.971.918.656)
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		43.010.124.088	22.230.104.092
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	18.5	5.231	2.723
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	18.5	5.231	2.723

Trần Thị Nga  
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công  
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)  
cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	18	3.080.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	17	1.486.500.000.000	804.881.589.276
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	17	(1.497.172.000.000)	(742.387.549.778)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính</b>		<b>(7.592.000.000)</b>	<b>62.494.039.498</b>
<b>50</b>	<b>Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ</b>		<b>(62.803.836.158)</b>	<b>(91.903.261.740)</b>
<b>60</b>	<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>		<b>190.389.660.907</b>	<b>97.437.193.839</b>
<b>70</b>	<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>4</b>	<b>127.585.824.749</b>	<b>5.533.932.099</b>



Trần Thị Nga  
Người lập

Nguyễn Mạnh Toại  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hoàng Công  
Giám đốc

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị theo Quyết định số 2028/QĐ-BXD ngày 21 tháng 12 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 3600486108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp ngày 16 tháng 2 năm 2005 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã giao dịch là UIC theo Quyết định số 154/QĐ-SGDCK do HOSE cấp ngày 31 tháng 10 năm 2007.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh điện trong khu công nghiệp; đầu tư bất động sản; xây lắp dân dụng và công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 93 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY****2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") 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 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 giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ 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 được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Kỳ kế toán năm**

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán**

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

**3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba (3) tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**3.2 Hàng tồn kho**

*Bất động sản dở dang*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết khấu cho giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

*Hàng tồn kho khác*

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO  
 TRAC

11/01/2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)**

*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, và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

**3.3 Các khoản phải thu**

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

**3.4 Tài sản cố định hữu hình**

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

**3.5 Thuê tài sản**

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

*Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê*

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

*Trong trường hợp 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 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 giữa niên độ khi phát sinh.

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

GT  
 H  
 I  
 Đ  
 C  
 H-T

11  
 10  
 9  
 8  
 7  
 6  
 5  
 4  
 3  
 2  
 1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.6 Bất động sản đầu tư**

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
------------------------	--------

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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

**3.7 Khấu hao**

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm

**3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang thể hiện chi phí mua sắm mới tài sản chưa được lắp đặt xong hoặc chi phí xây dựng cơ bản chưa được hoàn thành tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc bao gồm toàn bộ chi phí cần thiết để xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình như chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí vay đủ điều kiện được vốn hóa.

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

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

**3.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản 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.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.10 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 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.

**3.11 Các khoản đầu tư**

*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 góp vốn*

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

*Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

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

**3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

**3.13 Vốn cổ phần**

*Cổ phiếu phổ thông*

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

*Thặng dư vốn cổ phần*

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh.

**3.14 Phân chia lợi nhuận thuần**

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

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

*Quỹ đầu tư phát triển*

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

*Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

#### 3.16 Thuế (tiếp theo)

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán giữa niên độ khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

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

#### 3.17 Lãi trên cổ phiếu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**3.18 Thông tin theo bộ phận**

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

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

**3.19 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	2.928.109.934	691.559.834
Tiền gửi ngân hàng	19.657.714.815	18.293.367.502
Các khoản tương đương tiền (*)	105.000.000.000	171.404.733.571
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>127.585.824.749</u></b>	<b><u>190.389.660.907</u></b>

(\*) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất thị trường.

**5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn sáu (6) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất thị trường.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO  
 CH-1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

**6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải thu từ khách hàng	125.427.438.364	119.914.913.227
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	16.911.708.732	18.102.812.370
- Công ty Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam	13.192.588.634	9.542.704.971
- Công ty TNHH Khí công nghiệp Messer Việt Nam - Chi nhánh Long An	7.714.039.702	6.284.804.560
- Khác	87.609.101.296	85.984.591.326
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 25)	6.235.944.631	4.576.004.653
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>131.663.382.995</b>	<b>124.490.917.880</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(5.754.878.253)	(5.678.366.324)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>125.908.504.742</b>	<b>118.812.551.556</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(76.511.929)	-
Số cuối kỳ	(5.754.878.253)	(3.232.600.896)

**6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	3.998.044.924	8.406.454.979
Công ty Cổ phần Tiên Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935
Khác	5.650.940.457	3.048.439.737
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.033.833.316</b>	<b>12.839.742.651</b>
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
<b>GIÁ TRỊ THUẬN</b>	<b>9.216.494.581</b>	<b>11.022.403.916</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Tạm ứng cho nhân viên	2.098.474.000	1.267.374.000
Lãi tiền gửi	1.441.123.288	386.744.377
Khác	56.030.293	56.783.012
Phải thu ngắn hạn khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 25)	12.280.356	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>3.607.907.937</u></b>	<b><u>1.710.901.389</u></b>

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

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Số đầu kỳ	-	-
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(974.753.469)
Số cuối kỳ	-	(974.753.469)



11.01.2025

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 8. NỢ XẤU

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
<b>Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm</b>					
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO - MCI")	20.019.449	10.009.724	402.579.146	201.289.583	201.289.563
<b>Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm</b>					
IDICO - MCI	695.408.884	486.786.219	312.849.187	218.994.431	93.854.756
<b>Quá hạn thanh toán trên 3 năm</b>					
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	3.300.254.670
IDICO - MCI	2.025.481.414	2.025.481.414	2.025.481.414	2.025.481.414	-
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	1.384.847.935	1.384.847.935	-
Khác	723.689.262	723.689.262	723.689.262	723.689.262	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11.091.104.048</b>	<b>7.572.216.988</b>	<b>11.091.104.048</b>	<b>7.495.705.059</b>	<b>3.595.398.989</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**9. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	<i>Ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2024</i>
Chi phí bất động sản dở dang (*)	76.751.997.498	76.620.326.196
Chi phí công trình dở dang	9.724.417.348	12.777.985.992
Nguyên vật liệu	7.713.305.558	9.817.632.853
Công cụ, dụng cụ thay thế	39.000.000	72.000.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>94.228.720.404</u></b>	<b><u>99.287.945.041</u></b>

(\*) Chi phí bất động sản dở dang bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác của Dự án Hóa An.



# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tổng cộng
<b>Nguyên giá:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	237.366.761.374	249.227.027.327	8.937.513.197	1.748.141.500	497.279.443.398
Mua mới	-	297.400.000	-	-	297.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	10.685.760.897	338.452.100	-	-	11.024.212.997
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	248.052.522.271	249.862.879.427	8.937.513.197	1.748.141.500	508.601.056.395
<b>Trong đó:</b>					
Đã khấu hao hết	21.526.244.274	87.598.208.869	5.319.487.608	1.239.746.500	115.683.687.251
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)
Khấu hao trong kỳ	(8.381.087.541)	(8.574.836.868)	(301.502.130)	(84.732.498)	(17.342.159.037)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(113.505.594.557)	(149.218.339.455)	(6.048.452.134)	(1.396.456.066)	(270.168.842.212)
<b>Giá trị còn lại:</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	132.242.254.358	108.583.524.740	3.190.563.193	436.417.932	244.452.760.223
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	134.546.927.714	100.644.539.972	2.889.061.063	351.685.434	238.432.214.183
<b>Trong đó:</b>					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 17)	29.715.340.334	41.091.908.147	-	-	70.807.248.481

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

VND

Nhà cửa,  
vật kiến trúc

**Nguyên giá:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và ngày 30 tháng 6 năm 2025 16.046.366.973

**Giá trị hao mòn lũy kế:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 (13.631.399.032)

Khấu hao trong kỳ (439.529.046)

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 (14.070.928.078)

**Giá trị còn lại:**

Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 2.414.967.941

Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 1.975.438.895

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

*Thuyết minh bổ sung:*

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.567.767.774	1.552.001.834
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.147.487.413	1.110.959.835

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**12.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

VND

Ngày 30 tháng 6 năm 2025 Ngày 31 tháng 12 năm 2024

Dự án Hiệp Phước 24.512.320.294 24.512.320.294



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)**

**12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV Trạm biến áp 110/22kV KCN Hữu Thạnh	20.080.626.362	17.468.929.416
Khác	<u>1.789.803.009</u>	<u>1.718.781.009</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>21.870.429.371</u></b>	<b><u>19.187.710.425</u></b>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81	2.644.242.965	-	2.644.242.965	-
				2.644.242.965	2.644.242.965

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

**14.1 Phải trả người bán ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Phải trả cho người bán	108.396.640.819	106.676.723.844
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	79.662.795.475	85.635.347.484
- Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện lực Đồng Nai	14.371.056.765	6.288.881.001
- Khác	14.362.788.579	14.752.495.359
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 25)	21.015.165	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>108.417.655.984</u></b>	<b><u>106.676.723.844</u></b>

**14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Người mua trả tiền trước	8.153.983.559	6.632.475.782
- Công ty Cổ phần Xây dựng Coteccons	1.384.393.077	-
- Khác	6.769.590.482	6.632.475.782
Bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 25)	905.319.489	1.132.091.954
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>9.059.303.048</u></b>	<b><u>7.764.567.736</u></b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
<b>Phải thu</b>				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	728.488.969	119.664.357.265	(119.990.561.770)	402.284.464
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	302.075.731	-	500.885.905
Khác	120.500.000	-	(120.500.000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.047.799.143</u></b>	<b><u>119.966.432.996</u></b>	<b><u>(120.111.061.770)</u></b>	<b><u>903.170.369</u></b>
<b>Phải nộp</b>				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.593.713.543	10.948.533.424	(4.593.713.543)	10.948.533.424
Thuế giá trị gia tăng	-	122.188.996.784	(122.188.996.784)	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.039.432.507	(1.039.432.507)	-
Khác	-	136.188.035	(136.188.035)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.593.713.543</u></b>	<b><u>134.313.150.750</u></b>	<b><u>(127.958.330.869)</u></b>	<b><u>10.948.533.424</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nhận ký quỹ, ký cược	2.514.600.000	954.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	736.421.175	688.121.175
Cổ tức phải trả	321.443.040	321.443.040
Kinh phí công đoàn	223.867.500	32.231.000
Khác	260.264.140	263.253.055
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>4.056.595.855</u></b>	<b><u>2.259.048.270</u></b>

**17. VAY NGẮN HẠN**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
Vay ngân hàng	<u>129.020.000.000</u>	<u>1.486.500.000.000</u>	<u>(1.497.172.000.000)</u>	<u>118.348.000.000</u>

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Ngân hàng	Ngày 30 tháng 6 năm 2025 (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	<u>118.348.000.000</u>	Ngày 14 tháng 7 năm 2025 đến ngày 25 tháng 7 năm 2025	3,6	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp

IDICO  
 CÔNG TY CỔ PHẦN  
 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN  
 NHÀ VÀ ĐÔ THỊ  
 IDICO

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

### 18.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	22.230.104.092	22.230.104.092
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(973.087.343)	(973.087.343)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	190.426.941.020	428.219.703.260
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	80.000.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP") (*)	3.080.000.000	-	-	-	3.080.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	43.010.124.088	43.010.124.088
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (**)	-	-	-	(574.265.992)	(574.265.992)
Trích thưởng HĐQT, UBKT và Ban điều hành (**)	-	-	-	(574.265.992)	(574.265.992)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	83.080.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	267.485.028.228	508.357.790.468

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") bất thường số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27 tháng 11 năm 2024, ĐHCĐ của Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động với giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phiếu. Theo Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HQĐT ngày 21 tháng 1 năm 2025, HĐQT của Công ty đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 308.000 cổ phiếu và giá phát hành là 10.000 VND/cổ phiếu. Tại ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Công ty đã hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trên, theo đó, vốn cổ phần của Công ty tăng từ 80.000.000.000 VND lên 83.080.000.000 VND, và được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 vào ngày 13 tháng 6 năm 2025

(\*\*) Theo Nghị quyết ĐHCĐ số 01/NQ-ĐHCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi và quỹ thưởng HĐQT, UBKT và Ban điều hành với tổng tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế năm 2024, tương đương 1.148.531.984 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU** (tiếp theo)

**18.2 Chi tiết vốn góp**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	64,45	5.354.390	66,93
Các cổ đông khác	2.953.610	35,55	2.645.610	33,07
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.308.000</b>	<b>100</b>	<b>8.000.000</b>	<b>100</b>

**18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Vốn đã góp của chủ sở hữu</b>		
Số đầu kỳ	80.000.000.000	80.000.000.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	3.080.000.000	-
Số cuối kỳ	<u>83.080.000.000</u>	<u>80.000.000.000</u>

**18.4 Cổ phiếu**

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	8.308.000	8.000.000
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b> Cổ phiếu phổ thông	8.308.000	8.000.000
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b> Cổ phiếu phổ thông	8.308.000	8.000.000

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**18.5 Lãi trên cổ phiếu**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	43.010.124.088	22.230.104.092
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	<u>(860.202.482)</u>	<u>(444.602.082)</u>
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	42.149.921.606	21.785.502.010
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (cổ phiếu)	8.057.856	8.000.000
<b>Lãi trên cổ phiếu</b>		
<i>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	5.231	2.723
<i>Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</i>	5.231	2.723

(\*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế trong kỳ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày lập báo cáo tài chính này.

**19. DOANH THU**

**19.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	VND	
	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Doanh thu kinh doanh điện	1.536.987.769.347	1.339.899.869.846
Doanh thu dịch vụ xây lắp và bảo trì	31.309.250.536	10.783.206.745
Doanh thu dịch vụ cho thuê	1.567.767.774	1.552.001.834
Doanh thu khác	<u>1.199.274.446</u>	<u>942.588.617</u>
<b>DOANH THU THUẦN</b>	<b><u>1.571.064.062.103</u></b>	<b><u>1.353.177.667.042</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Doanh thu đối với bên khác</i>	1.558.529.907.136	1.343.913.583.366
<i>Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 25)</i>	<u>12.534.154.967</u>	<u>9.264.083.676</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**19. DOANH THU (tiếp theo)**

**19.2 Doanh thu hoạt động tài chính**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	4.714.583.006	2.694.541.528

**20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Giá vốn kinh doanh điện	1.481.255.129.684	1.304.565.906.697
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	26.023.093.719	9.105.821.483
Giá vốn dịch vụ cho thuê	1.147.487.413	1.110.959.835
Giá vốn khác	18.019.307	25.980.154
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.508.443.730.123</b>	<b>1.314.808.668.169</b>

**21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí lãi vay	1.321.297.133	744.129.194
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	26.442.400
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.321.297.133</b>	<b>770.571.594</b>

**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Chi phí nhân viên	9.428.221.032	8.993.978.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	667.258.010	582.645.774
Chi phí khấu hao	357.578.262	127.774.025
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	76.511.929	974.753.469
Chi phí khác	1.608.890.402	1.598.026.614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12.138.459.635</b>	<b>12.277.178.279</b>

SỔ SÁCH  
 CÔNG  
 CỐ  
 U TƯ  
 HÀ V  
 ID  
 TRA

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**23. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Giá vốn của điện thương phẩm	1.445.366.703.023	1.271.909.707.561
Chi phí nhân viên	20.415.103.058	19.730.925.631
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 10, 11)	17.781.688.083	14.002.295.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.685.398.712	13.094.873.314
Chi phí nguyên vật liệu	14.803.892.684	5.885.286.371
Chi phí dự phòng	76.511.929	974.753.469
Khác	2.530.994.927	2.318.726.516
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>1.517.660.292.416</u></b>	<b><u>1.327.916.568.237</u></b>

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% thu nhập chịu thuế.

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

**24.1 Thuế TNDN**

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	<u>10.948.533.424</u>	<u>5.971.918.656</u>

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

	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
		VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b><u>53.958.657.512</u></b>	<b><u>28.202.022.748</u></b>
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.791.731.502	5.640.404.550
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	156.801.922	331.514.106
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b><u>10.948.533.424</u></b>	<b><u>5.971.918.656</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**24. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**24.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

**25. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan khác có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng



31  
N  
T  
T  
H

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 và 30 tháng 6 năm 2024 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện Mua hàng hóa	7.672.794.907 14.443.332	7.024.203.145 -
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì Bán điện Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	1.635.152.680 598.712.316 198.575.497	1.135.976.700 418.605.133 182.318.428
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp Cung cấp dịch vụ đấu nối điện Mua điện	1.539.321.000 571.269.146 -	- 44.851.459 2.280.706.746
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ Bán điện	643.198.446 214.769.012	466.937.686 55.741.150
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	270.348.303	553.914.276
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	31.787.603	30.791.813

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp và đấu nối	1.509.776.856	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	1.349.804.551	250.456.839
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	482.874.815	959.904.885
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	151.879.806	73.253.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	698.856	4.866.038
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	-	546.613.606
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>6.235.944.631</u></b>	<b><u>4.576.004.653</u></b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác</b>			
Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và KCN IDICO	Hoàn tiền mua dịch vụ	12.280.356	-
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp	905.319.489	362.431.454
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	769.660.500
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b><u>905.319.489</u></b>	<b><u>1.132.091.954</u></b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	21.015.165	-



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Lương, thù lao và các chi phí khác của các thành viên của Hội đồng Quản trị ("HĐQT"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

Tên	Chức vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	362.000.000	132.000.000
Ông Nguyễn Cao Nguyên	Nguyên chủ tịch HĐQT	-	288.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	639.093.638	622.839.999
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT không điều hành	72.000.000	61.666.667
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	142.000.000	123.333.333
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	142.000.000	140.000.000
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc	352.599.089	-
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	288.511.817	282.047.274
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>1.998.204.544</b>	<b>1.649.887.273</b>

**26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

Công ty lựa chọn các bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là bộ phận báo cáo chính yếu vì rủi ro và tỷ suất sinh lời của Công ty bị tác động chủ yếu bởi những khác biệt về sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp. Các bộ phận theo khu vực địa lý là bộ phận báo cáo thứ yếu. Các hoạt động kinh doanh của Công ty được tổ chức và quản lý theo tính chất của sản phẩm và dịch vụ do Công ty cung cấp với mỗi một bộ phận là một đơn vị kinh doanh chiến lược cung cấp các sản phẩm khác nhau và phục vụ các thị trường khác nhau.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng	VND
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>					
Doanh thu bộ phận	1.536.987.769.347	1.567.767.774	32.508.524.982	1.571.064.062.103	
Giá vốn bộ phận	(1.481.255.129.684)	(1.147.487.413)	(26.041.113.026)	(1.508.443.730.123)	
Lợi nhuận góp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	55.732.639.663	420.280.361	6.467.411.956	62.620.331.980	
Chi phí không phân bổ				(12.054.960.341)	
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				50.565.371.639	
Thu nhập tài chính				4.714.583.006	
Chi phí tài chính				(1.321.297.133)	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				53.958.657.512	
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(10.948.533.424)	
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				43.010.124.088	
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>					
Khấu hao bộ phận	16.984.580.775	439.529.046	-	17.424.109.821	
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	357.578.262	
<b>Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025</b>					
Tài sản bộ phận	375.969.358.026	108.958.815.877	27.598.199.287	512.526.373.190	
Tài sản không phân bổ	-	-	-	255.274.486.176	
Tổng tài sản	375.969.358.026	108.958.815.877	27.598.199.287	767.800.859.366	
Nợ phải trả bộ phận	214.769.910.568	4.362.904.434	16.692.144.030	235.824.959.032	
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	23.618.109.866	
Tổng nợ phải trả	214.769.910.568	4.362.904.434	16.692.144.030	259.443.068.898	

# Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO

B09a-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

## 26. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
<b>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>				
Doanh thu bộ phận	1.339.899.869.846	1.552.001.834	11.725.795.362	1.353.177.667.042
Giá vốn bộ phận	(1.304.565.906.697)	(1.110.959.835)	(9.131.801.637)	(1.314.808.668.169)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	35.333.963.149	441.041.999	2.593.993.725	38.368.998.873
Chi phí không phân bổ			(12.090.946.059)	(12.090.946.059)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				26.278.052.814
Thu nhập tài chính				2.694.541.528
Chi phí tài chính				(770.571.594)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				28.202.022.748
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(5.971.918.656)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				22.230.104.092
<b>Các thông tin bộ phận khác</b>				
Khấu hao bộ phận	13.434.992.304	439.529.046	-	13.874.521.350
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	127.774.025
<b>Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>				
Tài sản bộ phận	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	515.582.743.854
Tài sản không phân bổ	-	-	-	206.292.652.743
Tổng tài sản	380.407.503.844	109.191.714.374	25.983.525.636	721.875.396.597
Nợ phải trả bộ phận	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	243.461.291.580
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	14.997.906.653
Tổng nợ phải trả	224.548.696.234	3.800.870.583	15.111.724.763	258.459.198.233

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 30 tháng 6 năm 2025 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

**27. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

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

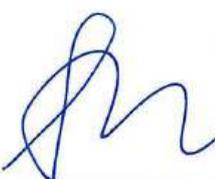
	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dưới 1 năm	569.676.360	569.676.360
Từ 1 đến 5 năm	2.278.705.440	2.278.705.440
Trên 5 năm	21.302.867.520	21.828.995.760
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>24.151.249.320</u></b>	<b><u>24.677.377.560</u></b>

**28. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	<u>3.944.304.715</u>	<u>3.944.304.715</u>

**29. SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ**

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

 _____ Trần Thị Nga Người lập	 _____ Nguyễn Mạnh Toại Kế toán trưởng	 _____ Nguyễn Hoàng Công Giám đốc
---	--	--

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)



**Idico Urban and House Development Investment  
Joint Stock Company**

Interim financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



**Shape the future  
with confidence**



**Idico Urban and House Development Investment  
Joint Stock Company**

Interim financial statements

For the six-month period ended 30 June 2025



# Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

## CONTENTS

	<i>Pages</i>
General information	1
Report of the Management	2
Report on review of interim financial statements	3 - 4
Interim balance sheet	5 - 6
Interim income statement	7
Interim cash flow statement	8 - 9
Notes to the interim financial statements	10 - 39



# Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

## GENERAL INFORMATION

### THE COMPANY

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QĐ-BXD dated 21 December 2004 issued by the Minister of Construction. The Company operates under Business Registration Certificate No. 3600486108 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 16 February 2005 and as amended.

The Company's shares are listed on Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") under the trading code of UIC in accordance with the Decision No. 154/QĐ-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones, invest in real estate and engage in civil and industrial construction.

The Company's registered head office is located at Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and Business location at D6 Street, Huu Thanh Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

### BOARD OF DIRECTORS

Members of the Board of Directors during the period and at the date of this report are:

Mr Dang Viet Dung	Chairman
Mr Nguyen Hoang Cong	Member
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member
Mr Nguyen Van Thinh	Independent member
Mr Le Hoang Thinh	Independent member

### AUDIT COMMITTEE

Members of the Audit Committee during the period and at the date of this report are:

Mr Le Hoang Thinh	Chairman
Mr Nguyen Van Thinh	Member

### MANAGEMENT

Members of the Management during the period and at the date of this report are:

Mr Nguyen Hoang Cong	Director
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy Director

### LEGAL REPRESENTATIVES

The legal representatives of the Company during the period and at the date of this report is Mr Nguyen Hoang Cong.

### AUDITORS

The auditor of the Company is Ernst & Young Vietnam Limited.

# Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

## REPORT OF THE MANAGEMENT

Management of Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company ("the Company") is pleased to present its report and the interim financial statements of the Company for the six-month period ended 30 June 2025.

### MANAGEMENT'S RESPONSIBILITY IN RESPECT OF THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS

Management is responsible for the interim financial statements of each financial period which give a true and fair view of the interim financial position of the Company and of the interim results of its operation and interim cash flows for the period. In preparing those interim financial statements, the Management is required to:

- ▶ select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- ▶ make judgements and estimates that are reasonable and prudent;
- ▶ state whether applicable accounting standards have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the interim financial statements; and
- ▶ prepare the interim financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue its business.

Management is responsible for ensuring that proper accounting records are kept which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and to ensure that the accounting records comply with the applied accounting system. It is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities.

Management confirmed that it has complied with the above requirements in preparing the accompanying interim financial statements.

### STATEMENT BY MANAGEMENT

Management does hereby state that, in its opinion, the accompanying interim financial statements give a true and fair view of the interim financial position of the Company as at 30 June 2025 and of the interim results of its operations and its interim cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim financial statements.



\_\_\_\_\_  
Nguyen Hoang Cong  
Director

Dong Nai Province, Vietnam

14 August 2025





Shape the future  
with confidence

**Conclusion**

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying interim financial statements do not give a true and fair view, in all material respects, of the interim financial position of the Company as at 30 June 2025, and of the interim results of its operations and its interim cash flows for the six-month period then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, Vietnamese Enterprise Accounting System and the statutory requirements relevant to the preparation and presentation of the interim financial statements.

**Ernst & Young Vietnam Limited**



Nguyễn Thị Như Quỳnh  
Deputy General Director  
Audit Practicing Registration Certificate  
No. 3040-2024-004-1

Ho Chi Minh City, Vietnam

14 August 2025

Ernst & Young

INTERIM BALANCE SHEET  
as at 30 June 2025

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2025	31 December 2024
<b>100</b>	<b>A. CURRENT ASSETS</b>		<b>473,817,941,252</b>	<b>423,527,321,335</b>
<b>110</b>	<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>4</b>	<b>127,585,824,749</b>	<b>190,389,660,907</b>
111	1. Cash		22,585,824,749	18,984,927,336
112	2. Cash equivalents		105,000,000,000	171,404,733,571
<b>120</b>	<b>II. Short-term investments</b>		<b>110,000,000,000</b>	<b>-</b>
123	1. Held-to-maturity investments		110,000,000,000	-
<b>130</b>	<b>III. Current accounts receivable</b>		<b>138,732,907,260</b>	<b>131,545,856,861</b>
131	1. Short-term trade receivables	6.1	131,663,382,995	124,490,917,880
132	2. Short-term advances to suppliers	6.2	11,033,833,316	12,839,742,651
136	3. Other short-term receivables	7	3,607,907,937	1,710,901,389
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7, 8	(7,572,216,988)	(7,495,705,059)
<b>140</b>	<b>IV. Inventory</b>	<b>9</b>	<b>94,228,720,404</b>	<b>99,287,945,041</b>
141	1. Inventories		94,228,720,404	99,287,945,041
<b>150</b>	<b>V. Other current assets</b>		<b>3,270,488,839</b>	<b>2,303,858,526</b>
151	1. Short-term prepaid expenses		2,367,318,470	1,256,059,383
152	2. Value-added tax deductible	15	402,284,464	728,488,969
153	3. Tax and other receivables from the State	15	500,885,905	319,310,174
<b>200</b>	<b>B. NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>293,982,918,114</b>	<b>298,348,075,262</b>
<b>220</b>	<b>I. Fixed assets</b>		<b>238,432,214,183</b>	<b>244,452,760,223</b>
221	1. Tangible fixed assets	10	238,432,214,183	244,452,760,223
222	Cost		508,601,056,395	497,279,443,398
223	Accumulated depreciation		(270,168,842,212)	(252,826,683,175)
<b>230</b>	<b>II. Investment properties</b>	<b>11</b>	<b>1,975,438,895</b>	<b>2,414,967,941</b>
231	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
232	2. Accumulated depreciation		(14,070,928,078)	(13,631,399,032)
<b>240</b>	<b>III. Long-term assets in progress</b>		<b>46,382,749,665</b>	<b>43,700,030,719</b>
241	1. Long-term work-in-process	12.1	24,512,320,294	24,512,320,294
242	2. Construction in progress	12.2	21,870,429,371	19,187,710,425
<b>250</b>	<b>IV. Long-term investment</b>		<b>2,644,242,965</b>	<b>2,644,242,965</b>
253	1. Investment in another entity	13	2,644,242,965	2,644,242,965
<b>260</b>	<b>V. Other long-term assets</b>		<b>4,548,272,406</b>	<b>5,136,073,414</b>
261	1. Long-term prepaid expenses		914,844,282	1,557,304,310
263	2. Long-term tools, supplies and spare parts		3,633,428,124	3,578,769,104
<b>270</b>	<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>767,800,859,366</b>	<b>721,875,396,597</b>



**Idico Urban and House Development Investment  
Joint Stock Company**

B01a-DN

INTERIM BALANCE SHEET (continued)  
as at 30 June 2025

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2025	31 December 2024
<b>300</b>	<b>C. LIABILITIES</b>		<b>259,443,068,898</b>	<b>258,459,198,233</b>
<b>310</b>	<b>I. Current liabilities</b>		<b>259,335,666,324</b>	<b>258,349,603,769</b>
311	1. Short-term trade payables	14.1	108,417,655,984	106,676,723,844
312	2. Short-term advances from customers	14.2	9,059,303,048	7,764,567,736
313	3. Statutory obligations	15	10,948,533,424	4,593,713,543
314	4. Payables to employees		5,734,815,148	6,925,629,406
315	5. Short-term accrued expenses		1,281,700,077	65,316,712
318	6. Short-term unearned revenues		9,090,910	63,636,364
319	7. Other short-term payables	16	4,056,595,855	2,259,048,270
320	8. Short-term loans	17	118,348,000,000	129,020,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		1,479,971,878	980,967,894
<b>330</b>	<b>II. Non-current liability</b>		<b>107,402,574</b>	<b>109,594,464</b>
336	1. Long-term unearned revenue		107,402,574	109,594,464
<b>400</b>	<b>D. OWNERS' EQUITY</b>		<b>508,357,790,468</b>	<b>463,416,198,364</b>
<b>410</b>	<b>I. Capital</b>	<b>18</b>	<b>508,357,790,468</b>	<b>463,416,198,364</b>
411	1. Share capital		83,080,000,000	80,000,000,000
411a	- Shares with voting rights		83,080,000,000	80,000,000,000
412	2. Share premium		16,200,000,000	16,200,000,000
418	3. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
421	4. Undistributed earnings		267,485,028,228	225,623,436,124
421a	- Undistributed earnings by the end of prior period		224,474,904,140	168,196,836,928
421b	- Undistributed earnings of the current period		43,010,124,088	57,426,599,196
<b>440</b>	<b>TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY</b>		<b>767,800,859,366</b>	<b>721,875,396,597</b>



Tran Thi Nga  
Preparer

Nguyen Manh Toai  
Chief Accountant

Nguyen Hoang Cong  
Director

Dong Nai Province, Vietnam

14 August 2025

INTERIM INCOME STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
01	1. Revenue from sale of goods and rendering of services	19.1	1,571,064,062,103	1,353,177,667,042
02	2. Deductions	19.1	-	-
10	3. Net revenues from sale of goods and rendering of services	19.1	1,571,064,062,103	1,353,177,667,042
11	4. Cost of goods sold and services rendered	29	(1,508,443,730,123)	(1,314,808,668,169)
20	5. Gross profits from sale of goods and rendering of services		62,620,331,980	38,368,998,873
21	6. Finance income	19.2	4,714,583,006	2,694,541,528
22	7. Finance expenses	21	(1,321,297,133)	(770,571,594)
23	- In which: Interest expense		(1,321,297,133)	(744,129,194)
26	8. General and administrative expenses	22	(12,138,459,635)	(12,277,178,279)
30	9. Operating profit		53,875,158,218	28,015,790,528
31	10. Other income		89,499,294	199,420,523
32	11. Other expenses		(6,000,000)	(13,188,303)
40	12. Other profit		83,499,294	186,232,220
50	13. Accounting profit before tax		53,958,657,512	28,202,022,748
51	14. Current corporate income tax expense	24.1	(10,948,533,424)	(5,971,918,656)
60	15. Net profit after tax		43,010,124,088	22,230,104,092
70	16. Basic earnings per share	18.5	5,231	2,723
71	17. Diluted earnings per share	18.5	5,231	2,723

Tran Thi Nga  
Preparer

Nguyen Manh Toai  
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong  
Director

Dong Nai Province, Vietnam

14 August 2025

INTERIM CASH FLOW STATEMENT  
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	<b>I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>			
<b>01</b>	<b>Accounting profit before tax</b>		<b>53,958,657,512</b>	<b>28,202,022,748</b>
	<i>Adjustments for:</i>			
02	Depreciation and amortisation	10, 11	17,781,688,083	14,002,295,375
03	Provisions		76,511,929	1,001,195,869
05	Gains from investing activities		(4,714,583,006)	(2,694,541,528)
06	Interest expense	21	1,321,297,133	744,129,194
<b>08</b>	<b>Operating profit before changes in working capital</b>		<b>68,423,571,651</b>	<b>41,255,101,658</b>
09	Increase in receivables		(6,064,554,643)	(1,746,731,128)
10	Decrease in inventories		5,059,224,637	2,989,678,383
11	Increase in payables		(5,365,222,920)	(2,141,081,385)
12	Increase in prepaid expenses		(468,799,059)	(2,699,616,213)
14	Interest paid		(1,304,913,768)	(672,536,474)
15	Corporate income tax paid	15	(4,593,713,543)	(6,763,674,500)
17	Other cash outflows for operating activities		(649,528,000)	(686,463,000)
<b>20</b>	<b>Net cash flows from operating activities</b>		<b>55,036,064,355</b>	<b>29,534,677,341</b>
	<b>II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>			
21	Purchase, construction of fixed assets and other long-term assets		(3,908,104,608)	(46,888,506,408)
23	Payments for lendings and term deposit		(110,000,000,000)	(165,000,000,000)
24	Collections from lendings and term deposit		-	25,000,000,000
27	Interest received		3,660,204,095	2,956,527,829
<b>30</b>	<b>Net cash flows used in investing activities</b>		<b>(110,247,900,513)</b>	<b>(183,931,978,579)</b>



INTERIM CASH FLOW STATEMENT (continued)  
for the six-month period ended 30 June 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
	<b>III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>			
31	Issuance of shares	18	3,080,000,000	-
33	Proceeds from borrowing	17	1,486,500,000,000	804,881,589,276
34	Repayment of borrowings	17	(1,497,172,000,000)	(742,387,549,778)
<b>40</b>	<b>Net cash flows (used in) from financing activities</b>		<b>(7,592,000,000)</b>	<b>62,494,039,498</b>
<b>50</b>	<b>Net decrease in cash and cash equivalents</b>		<b>(62,803,836,158)</b>	<b>(91,903,261,740)</b>
<b>60</b>	<b>Cash and cash equivalents at beginning of period</b>		<b>190,389,660,907</b>	<b>97,437,193,839</b>
<b>70</b>	<b>Cash and cash equivalents at end of period</b>	<b>4</b>	<b>127,585,824,749</b>	<b>5,533,932,099</b>



Tran Thi Nga  
Preparer

Nguyen Manh Toai  
Chief Accountant



Nguyen Hoang Cong  
Director

Dong Nai Province, Vietnam

14 August 2025

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

## 1. CORPORATE INFORMATION

Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QĐ-BXD dated 21 December 2004 issued by the Minister of Construction. The Company operates under Business Registration Certificate No. 3600486108 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 16 February 2005 and as amended.

The Company's shares are listed on Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") under the trading code of UIC in accordance with the Decision No. 154/QĐ-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones; invest in real estate and engage in civil and industrial construction.

The Company's registered head office is located at Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai province, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and Business location at D6 Street, Huu Thanh Industrial Park, Duc Hoa Commune, Tay Ninh Province, Vietnam.

The normal course of the Company's operating cycle is 12 months.

The number of the Company's employees as at 30 June 2025 was 93 (31 December 2024: 99).

## 2. BASIS OF PREPARATION

### 2.1 *Accounting standards and system*

The interim financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- ▶ Decision No. 149/2001/QĐ-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- ▶ Decision No. 165/2002/QĐ-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- ▶ Decision No. 234/2003/QĐ-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- ▶ Decision No. 12/2005/QĐ-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- ▶ Decision No. 100/2005/QĐ-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying interim financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and interim cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

### 2.2 *Applied accounting documentation system*

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

### 2.3 *Fiscal year*

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**2. BASIS OF PREPARATION** (continued)

**2.4 Accounting currency**

The interim financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

**3.1 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

**3.2 Inventories**

*Inventory properties in progress*

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Cost of inventory property comprise:

- ▶ Freehold and leasehold rights for land;
- ▶ Amounts paid to contractors for construction; and
- ▶ Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs

Net realisable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market price discounted for the time value of money if significant at the interim balance sheet date, and less cost to complete and the estimated selling price.

*Other inventories*

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

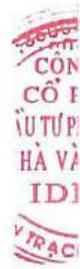
In case the net realisable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realisable value.

Net realisable value represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, tools and spare parts - cost of purchase on a weighted average basis.

Construction work-in process - cost of direct materials and labour plus attributable construction overheads on a weighted average basis.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

### 3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

#### 3.2 *Inventories* (continued)

##### *Provision for obsolete inventories*

An inventory provision is made for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the interim balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the interim income statement.

#### 3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful receivables.

The provision for doubtful receivables represents amounts of outstanding receivables at the interim balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim income statement.

#### 3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use and the costs of dismantling and removing the asset and restoring the site on which it is located, if any.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim income statement.

#### 3.5 *Leased assets*

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

##### *Where the Company is the lessee*

Rentals under operating leases are charged to the interim income statement on a straight-line basis over the lease term.

##### *Where the Company is the lessor*

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the interim balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim income statement as incurred. Lease income is recognised in the interim income statement on a straight-line basis over the lease term.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.6 Investment properties**

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 years
--------------------------	----------

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the interim income statement in the period of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

**3.7 Depreciation**

Depreciation of tangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 - 20 years
Machinery and equipment	3 - 10 years
Means of transportation	6 years
Office equipment	3 - 5 years

**3.8 Construction in progress**

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed as at the interim balance sheet date. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

**3.9 Borrowing costs**

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.10 Prepaid expenses**

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

**3.11 Investments**

*Investments in other entities*

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

*Provision for diminution in value of investments*

Provision for diminution in value of the investment is made when there are reliable evidence of the diminution in value of those investments at the interim balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim income statement.

*Held-to-maturity investments*

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognised as finance expense in the interim income statement and deducted against the value of such investments.

**3.12 Payables and accruals**

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

**3.13 Share capital**

*Ordinary shares*

Ordinary shares are recognised at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognised as a deduction from share premium.

*Share premium*

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

**3.14 Appropriation of net profit**

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve a fund in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approval by shareholders at the Annual General Meeting.

*Investment and development fund*

This fund is set aside for use in the Company's expansion of its operation or in-depth investment.

*Bonus and welfare fund*

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the interim balance sheet.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.15 Revenue recognition**

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

*Sale of goods*

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

*Sale of electricity*

Revenue is recognized based on the actual quantity of electricity transmitted to customers at the electricity prices approved by the relevant authorities.

*Rendering of services*

Revenue is recognised upon completion of the services rendered.

*Construction contracts*

For the construction contracts specifying that the contractor will receive payments according to the completed work, where the outcome of a construction contract can be determined reliably and accepted by the customers, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the interim balance sheet date which is accepted by the customers.

Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

*Rental income*

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

*Interest income*

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

**3.16 Taxation**

*Current income tax*

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the interim balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.16 Taxation (continued)**

*Deferred tax*

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the interim balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for interim financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each interim balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each interim balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised, or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the interim balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity; or when the Company intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

**3.17 Earnings per share**

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

SPBB  
CÔ  
CÔ  
TƯ  
HÀ V  
ID  
TRAC  
E  
V  
M  
J  
ECON

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)**

**3.18 Segment information**

A segment is a component determined separately by the Company which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Company's business segment is derived mainly from electricity trading in industrial zones, civil and industrial construction, and real estate business.

**3.19 Related parties**

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

**4. CASH AND CASH EQUIVALENTS**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Cash on hand	2,928,109,934	691,559,834
Cash in banks	19,657,714,815	18,293,367,502
Cash equivalents (*)	<u>105,000,000,000</u>	<u>171,404,733,571</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>127,585,824,749</u></b>	<b><u>190,389,660,907</u></b>

(\*) The ending balance represents bank deposits at the commercial banks with original term of maturity of not more than three (3) months and earn interest rate at the applicable rates.

**5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS**

The ending balance represents bank deposits at the commercial banks with original term of maturity of six (6) months and earn interest rate at the applicable rates.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES AND ADVANCES TO SUPPLIERS**

**6.1 Short-term trade receivables**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Trade receivables from customers	125,427,438,364	119,914,913,227
- Renze Textile Joint Stock Company	16,911,708,732	18,102,812,370
- Hualon Corporation Vietnam	13,192,588,634	9,542,704,971
- Messer Vietnam Industrial Gas Co., Ltd. - Long An Branch	7,714,039,702	6,284,804,560
- Others	87,609,101,296	85,984,591,326
Receivables from related parties (Note 25)	6,235,944,631	4,576,004,653
<b>TOTAL</b>	<b>131,663,382,995</b>	<b>124,490,917,880</b>
Provisions for doubtful short-term trade receivables	(5,754,878,253)	(5,678,366,324)
<b>NET</b>	<b>125,908,504,742</b>	<b>118,812,551,556</b>

Detail of movements of provision for doubtful short-term trade receivables is as follows:

	VND	
	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
Beginning balance	(5,678,366,324)	(3,232,600,896)
Provision made during the period	(76,511,929)	-
Ending balance	(5,754,878,253)	(3,232,600,896)

**6.2 Short-term advances to suppliers**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Electricity Mechanical – Power Dong Nai Joint Stock Company	3,998,044,924	8,406,454,979
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935
Others	5,650,940,457	3,048,439,737
<b>TOTAL</b>	<b>11,033,833,316</b>	<b>12,839,742,651</b>
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	(1,817,338,735)	(1,817,338,735)
<b>NET</b>	<b>9,216,494,581</b>	<b>11,022,403,916</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**7. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances to employees	2,098,474,000	1,267,374,000
Interest income	1,441,123,288	386,744,377
Others	56,030,293	56,783,012
Other receivables from related parties (Note 25)	12,280,356	-
<b>TOTAL</b>	<b><u>3,607,907,937</u></b>	<b><u>1,710,901,389</u></b>

Detail of movements of provision for doubtful other short-term receivables is as follows:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Beginning balance	-	-
Provision made during the period	-	(974,753,469)
Ending balance	<u>-</u>	<u>(974,753,469)</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**8. BAD DEBTS**

	30 June 2025			31 December 2024			VND
	Cost	Provision	Recoverable amount	Cost	Provision	Recoverable amount	
<b>Overdue from 1 year to less than 2 years</b>							
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company ("IDICO - MCI")	20,019,449	10,009,724	10,009,725	402,579,146	201,289,583	201,289,563	
<b>Overdue from 2 year to less than 3 years</b>							
IDICO - MCI	695,408,884	486,786,219	208,622,665	312,849,187	218,994,431	93,854,756	
<b>Overdue from 3 years</b>							
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Development Joint Stock Company	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670	
IDICO - MCI	2,025,481,414	2,025,481,414	-	2,025,481,414	2,025,481,414	-	
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935	-	1,384,847,935	1,384,847,935	-	
Others	723,689,262	723,689,262	-	723,689,262	723,689,262	-	
<b>TOTAL</b>	<b>11,091,104,048</b>	<b>7,572,216,988</b>	<b>3,518,887,060</b>	<b>11,091,104,048</b>	<b>7,495,705,059</b>	<b>3,595,398,989</b>	



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**9. INVENTORIES**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Inventory properties (*)	76,751,997,498	76,620,326,196
Construction in progress	9,724,417,348	12,777,985,992
Raw materials	7,713,305,558	9,817,632,853
Tool and supplies	39,000,000	72,000,000
<b>TOTAL</b>	<b><u>94,228,720,404</u></b>	<b><u>99,287,945,041</u></b>

(\*) Inventory properties includes freehold and leasehold rights for land, land compensation costs and other construction costs of Hoa An Project.

CÔNG  
 TẬP  
 A VA  
 IDI  
 TRAC

# Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company

B09a-DN

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

## 10. TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Means of transportation	Office equipment	VND Total
<b>Cost:</b>					
As at 31 December 2024	237,366,761,374	249,227,027,327	8,937,513,197	1,748,141,500	497,279,443,398
New purchase	-	297,400,000	-	-	297,400,000
Transfer from construction in progress	10,685,760,897	338,452,100	-	-	11,024,212,997
As at 30 June 2025	<u>248,052,522,271</u>	<u>249,862,879,427</u>	<u>8,937,513,197</u>	<u>1,748,141,500</u>	<u>508,601,056,395</u>
<i>In which:</i>					
Fully depreciated	21,526,244,274	87,598,208,869	5,319,487,608	1,239,746,500	115,683,687,251
<b>Accumulated depreciation:</b>					
As at 31 December 2024	(105,124,507,016)	(140,643,502,587)	(5,746,950,004)	(1,311,723,568)	(252,826,683,175)
Depreciation for the period	(8,381,087,541)	(8,574,836,868)	(301,502,130)	(84,732,498)	(17,342,159,037)
As at 30 June 2025	<u>(113,505,594,557)</u>	<u>(149,218,339,455)</u>	<u>(6,048,452,134)</u>	<u>(1,396,456,066)</u>	<u>(270,168,842,212)</u>
<b>Net carrying amount:</b>					
As at 31 December 2024	<u>132,242,254,358</u>	<u>108,583,524,740</u>	<u>3,190,563,193</u>	<u>436,417,932</u>	<u>244,452,760,223</u>
As at 30 June 2025	<u>134,546,927,714</u>	<u>100,644,539,972</u>	<u>2,889,061,063</u>	<u>351,685,434</u>	<u>238,432,214,183</u>
<i>In which:</i>					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 17)	29,715,340,334	41,091,908,147	-	-	70,807,248,481

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**11. INVESTMENT PROPERTIES**

	VND
	<i>Building and structures</i>
<b>Cost:</b>	
As at 31 December 2024 and as at 30 June 2025	<u>16,046,366,973</u>
<b>Accumulated amortisation:</b>	
As at 31 December 2024	(13,631,399,032)
Depreciation for the period	<u>(439,529,046)</u>
As at 30 June 2025	<u>(14,070,928,078)</u>
<b>Net carrying amount:</b>	
As at 31 December 2024	<u>2,414,967,941</u>
As at 30 June 2025	<u>1,975,438,895</u>

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 June 2025. However, given the present occupancy of these properties and the market value, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the interim balance sheet date.

*Additional disclosure*

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Rental income from investment properties	1,567,767,774	1,552,001,834
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	1,147,487,413	1,110,959,835

**12. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS**

**12.1 Long-term work in process**

	VND	
	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
Hiep Phuoc project	<u>24,512,320,294</u>	<u>24,512,320,294</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**12. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS** (continued)

**12.2 Long-term construction in process**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
22kV Distribution Grid System - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	20,080,626,362	17,468,929,416
Others	<u>1,789,803,009</u>	<u>1,718,781,009</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>21,870,429,371</u></b>	<b><u>19,187,710,425</u></b>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**13. INVESTMENT IN ANOTHER ENTITY**

The Company has invested in another entity as follows:

Entity	Ownership %	30 June 2025			31 December 2024		
		Cost VND	Provision VND	Fair value VND	Cost VND	Provision VND	Fair value VND
IDICO Machine Installation Construction Investment Joint Stock Company	4.81	<u>2,644,242,965</u>	-	<u>2,644,242,965</u>	<u>2,644,242,965</u>	-	<u>2,644,242,965</u>



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**14. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS**

**14.1 Short-term trade payables**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Trade payables to other parties	108,396,640,819	106,676,723,844
- Dong Nai Electricity Company Limited	79,662,795,475	85,635,347,484
- Electricity Mechanical – Power Dong Nai Joint Stock Company	14,371,056,765	6,288,881,001
- Others	14,362,788,579	14,752,495,359
Trade payables to related parties (Note 25)	21,015,165	-
<b>TOTAL</b>	<b>108,417,655,984</b>	<b>106,676,723,844</b>

**14.2 Short-term advances from customers**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Advances from other parties	8,153,983,559	6,632,475,782
- Coteccons Construction Joint Stock Company	1,384,393,077	-
- Others	6,769,590,482	6,632,475,782
Advances from related parties (Note 25)	905,319,489	1,132,091,954
<b>TOTAL</b>	<b>9,059,303,048</b>	<b>7,764,567,736</b>

**15. STATUTORY OBLIGATIONS**

	VND			
	31 December 2024	Increase	Decrease	30 June 2025
<b>Receivables</b>				
Value-added tax deductible	728,488,969	119,664,357,265	(119,990,561,770)	402,284,464
Personal income tax	198,810,174	302,075,731	-	500,885,905
Others	120,500,000	-	(120,500,000)	-
<b>TOTAL</b>	<b>1,047,799,143</b>	<b>119,966,432,996</b>	<b>(120,111,061,770)</b>	<b>903,170,369</b>
<b>Payables</b>				
Corporate income tax	4,593,713,543	10,948,533,424	(4,593,713,543)	10,948,533,424
Value-added tax	-	122,188,996,784	(122,188,996,784)	-
Personal income tax	-	1,039,432,507	(1,039,432,507)	-
Others	-	136,188,035	(136,188,035)	-
<b>TOTAL</b>	<b>4,593,713,543</b>	<b>134,313,150,750</b>	<b>(127,958,330,869)</b>	<b>10,948,533,424</b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**16. OTHER SHORT-TERM PAYABLES**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Deposits received	2,514,600,000	954,000,000
Deposit for renting an apartment	736,421,175	688,121,175
Dividend, profit payable	321,443,040	321,443,040
Trade union fee	223,867,500	32,231,000
Others	260,264,140	263,253,055
<b>TOTAL</b>	<b><u>4,056,595,855</u></b>	<b><u>2,259,048,270</u></b>

**17. SHORT-TERM LOAN**

	VND			
	31 December 2024	Drawdown	Repayment	30 June 2025
Loans from banks	<u>129,020,000,000</u>	<u>1,486,500,000,000</u>	<u>(1,497,172,000,000)</u>	<u>118,348,000,000</u>

Details of the short-term loans from bank to finance the Company's working capital are as follows:

Bank	30 June 2025	Principal repayment term	Interest rate	Description of collateral
	VND			
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Nai Branch	<u>118,348,000,000</u>	From 14 July 2025 to 25 July 2025	3.6	Medium voltage power lines and substations

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 31 December 2024 and for the six-month period then ended

**18. OWNERS' EQUITY**

**18.1 Increase and decrease in owners' equity**

	Share capital	Treasury shares	Investment and development fund	Undistributed earnings	Total
<b>For the six-month period ended 30 June 2024:</b>					
As at 31 December 2023	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	169,169,924,271	406,962,686,511
Net profit for the period	-	-	-	22,230,104,092	22,230,104,092
Appropriation of bonus and welfare funds	-	-	-	(973,087,343)	(973,087,343)
As at 30 June 2024	<u>80,000,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	<u>141,592,762,240</u>	<u>190,426,941,020</u>	<u>428,219,703,260</u>
<b>For the six-month period ended 30 June 2025:</b>					
As at 31 December 2024	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	225,623,436,124	463,416,198,364
Issuance of shares under the Employee Stock Option Plan (*)	3,080,000,000	-	-	-	3,080,000,000
Net profit for the period	-	-	-	43,010,124,088	43,010,124,088
Appropriation of bonus and welfare funds (**)	-	-	-	(574,265,992)	(574,265,992)
Appropriation of bonus to BOD, Audit committee and management (**)	-	-	-	(574,265,992)	(574,265,992)
As at 30 June 2025	<u>83,080,000,000</u>	<u>16,200,000,000</u>	<u>141,592,762,240</u>	<u>267,485,028,228</u>	<u>508,357,790,468</u>

(\*) In accordance with the Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 02/NQ-DHDCD dated 27 November 2024, the Company's shareholders approved the plan to issue ESOP shares for employees at the issuance price of 10,000 VND per share. According to the BOD's Resolution No. 03/NQ-HDQT dated 21 January 2025, BOD approved the Employee Stock Ownership Plan with the planned number of shares to be issued is 308,000 shares and the issuance price is 10,000 VND/share. As at the date of these interim statements, the Company completed this issuance of shares, accordingly, the Company's share capital has been increased from VND 80,000,000,000 to VND 83,080,000,000, which was approved by the Department of Finance of Dong Nai Province via issuance of the 10th amended BRC dated 13 June 2025.

(\*\*) According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders ("AGM") No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025, the Company's shareholders approved the appropriation of the bonus and welfare funds, bonus to BOD, Audit committee and management at rate of 2% of the 2024 profit after tax, equivalent to VND 1,148,531,984.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**18. OWNERS' EQUITY** (continued)

**18.2 Contributed charter capital**

	30 June 2025		31 December 2024	
	Ordinary shares (Shares)	Ownership (%)	Ordinary shares (Shares)	Ownership (%)
IDICO Corporation - Joint Stock Company	5,354,390	64.45	5,354,390	66.93
Others	2,953,610	35.55	2,645,610	33.07
<b>TOTAL</b>	<b>8,308,000</b>	<b>100</b>	<b>8,000,000</b>	<b>100</b>

**18.3 Capital transactions with owners**

	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
<b>Contributed capital</b>		
Beginning balance	80,000,000,000	80,000,000,000
Issuance of shares under the Employee Stock Option Plan	3,080,000,000	-
Ending balance	<u>83,080,000,000</u>	<u>80,000,000,000</u>

**18.4 Share capital**

	Number of shares	
	30 June 2025	31 December 2024
<b>Shares authorised to be issued</b>	8,308,000	8,000,000
<b>Issued and fully paid shares</b>		
<i>Ordinary shares</i>	8,308,000	8,000,000
<b>Shares in circulation</b>		
<i>Ordinary shares</i>	8,308,000	8,000,000

The par value of the Company's shares is VND 10,000 per share. The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**18. OWNERS' EQUITY** (continued)

**18.5 Earnings per share**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (VND)	43,010,124,088	22,230,104,092
Distribution to the funds from undistributed earnings (*)	<u>(860,202,482)</u>	<u>(444,602,082)</u>
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (VND)	42,149,921,606	21,785,502,010
The average number of ordinary shares circulated (shares)	8,057,856	8,000,000
<b>Earnings per share</b>		
<i>Basic earnings per share (VND per share)</i>	5,231	2,723
<i>Diluted earnings per share (VND per share)</i>	5,231	2,723

(\*) Net profit used to compute earnings per share for the six-month period ended 30 June 2025 has been adjusted downwards for the estimated allocation to the reward and welfare fund at the rate of 2% of the profit after tax during the period, in accordance with the AGM Resolution No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025.

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the interim balance sheet date and the date of completion of these interim financial statements.

**19. REVENUES**

**19.1 Net revenues from sale of goods and rendering of services**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Sale of electricity	1,536,987,769,347	1,339,899,869,846
Sale of construction and maintenance service	31,309,250,536	10,783,206,745
Sale of rental service	1,567,767,774	1,552,001,834
Others	<u>1,199,274,446</u>	<u>942,588,617</u>
<b>NET REVENUE</b>	<b><u>1,571,064,062,103</u></b>	<b><u>1,353,177,667,042</u></b>
<i>In which:</i>		
<i>Sales to others</i>	1,558,529,907,136	1,343,913,583,366
<i>Sales to related parties (Note 25)</i>	12,534,154,967	9,264,083,676

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**19. REVENUES** (continued)

**19.2 Finance income**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Interest income from loans and deposits	<u>4,714,583,006</u>	<u>2,694,541,528</u>

**20. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Cost of electricity	1,481,255,129,684	1,304,565,906,697
Cost of construction and maintenance	26,023,093,719	9,105,821,483
Cost of rental service	1,147,487,413	1,110,959,835
Others	18,019,307	25,980,154
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,508,443,730,123</u></b>	<b><u>1,314,808,668,169</u></b>

**21. FINANCE EXPENSES**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Loan interest	1,321,297,133	744,129,194
Provision for diminution in value of investments	-	26,442,400
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,321,297,133</u></b>	<b><u>770,571,594</u></b>

**22. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Labour costs	9,428,221,032	8,993,978,397
Expenses for external services	667,258,010	582,645,774
Depreciation expense	357,578,262	127,774,025
Provision for doubtful receivables	76,511,929	974,753,469
Others	1,608,890,402	1,598,026,614
<b>TOTAL</b>	<b><u>12,138,459,635</u></b>	<b><u>12,277,178,279</u></b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**23. PRODUCTION AND OPERATING COSTS**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Cost of electricity sold	1,445,366,703,023	1,271,909,707,561
Labour costs	20,415,103,058	19,730,925,631
Depreciation and amortisation (Notes 10, 11)	17,781,688,083	14,002,295,375
Expenses for external services	16,685,398,712	13,094,873,314
Raw material	14,803,892,684	5,885,286,371
Provision	76,511,929	974,753,469
Others	2,530,994,927	2,318,726,516
<b>TOTAL</b>	<b><u>1,517,660,292,416</u></b>	<b><u>1,327,916,568,237</u></b>

**24. CORPORATE INCOME TAX**

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to Idico Urban and House Development Investment Joint Stock Company is 20% of taxable income

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the interim financial statements could change at a later date upon final determination by the tax authorities.

**24.1 CIT expenses**

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Current CIT expenses	<u>10,948,533,424</u>	<u>5,971,918,656</u>

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

	VND	
	<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
<b>Accounting profit before tax</b>	<b><u>53,958,657,512</u></b>	<b><u>28,202,022,748</u></b>
At CIT rate of 20% applicable for the Company	10,791,731,502	5,640,404,550
<i>Adjustments:</i>		
Non-deductible expenses	<u>156,801,922</u>	<u>331,514,106</u>
<b>CIT expense</b>	<b><u>10,948,533,424</u></b>	<b><u>5,971,918,656</u></b>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**24. CORPORATE INCOME TAX** (continued)

**24.2 Current tax**

The current CIT payable is based on taxable profit for the current period. The taxable income of the Company for the period differs from the profit as reported in the interim income statement because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current tax is calculated using tax rates that have been enacted by the interim balance sheet date.

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES**

List of related parties that have a controlling relationship with the Company and other related parties that have transactions with the Company during the period and as at 30 June 2025 is as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Relationship</i>
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Parent Company
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Affiliate
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Affiliate
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Affiliate
IDERGY Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Other investment
Mr Dang Viet Dung	Chairman
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD/Director
Mr Tran Minh Quang	Member of BoD
Mr Le Hoang Thinh	Member of BoD/Head of Internal Audit Function
Mr Nguyen Van Thinh	Member of BoD/ Member of Internal Audit Function
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy director
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

Significant transactions with related parties for the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows:

<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	7,672,794,907	7,024,203,145
	Purchasing materials	14,443,332	-
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Providing construction and maintenance services	1,635,152,680	1,135,976,700
	Sale of electricity	598,712,316	418,605,133
	Purchasing goods and services	198,575,497	182,318,428
	Providing construction services	1,539,321,000	-
IDERGY Joint Stock Company	Providing electrical connection services	571,269,146	44,851,459
	Purchasing electricity	-	2,280,706,746
	Purchasing service	643,198,446	466,937,686
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Sale of electricity	214,769,012	55,741,150
	Sale of electricity	270,348,303	553,914,276
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	270,348,303	553,914,276
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	31,787,603	30,791,813

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

Amounts due to and due from related parties at the interim balance sheet date were as follows:

		VND	
<i>Related parties</i>	<i>Transaction</i>	<i>30 June 2025</i>	<i>31 December 2024</i>
<b>Short-term trade receivables</b>			
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	2,740,909,747	2,740,909,747
IDERGY Joint Stock Company	Providing construction and electrical connection services	1,509,776,856	-
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity	1,349,804,551	250,456,839
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	482,874,815	959,904,885
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	151,879,806	73,253,538
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	698,856	4,866,038
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Electricity sales and construction services	-	546,613,606
<b>TOTAL</b>		<b><u>6,235,944,631</u></b>	<b><u>4,576,004,653</u></b>
<b>Other short-term receivables</b>			
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Refund for purchase of service	<u>12,280,356</u>	<u>-</u>
<b>Short-term advance from customers</b>			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Construction services rendering	905,319,489	362,431,454
IDERGY Joint Stock Company	Construction services rendering	-	769,660,500
<b>TOTAL</b>		<b><u>905,319,489</u></b>	<b><u>1,132,091,954</u></b>
<b>Short-term payables</b>			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchase of service	<u>21,015,165</u>	<u>-</u>

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**25. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)**

***Transactions with other related parties***

Remuneration to members of the Board of Directors ("BoD"), Audit Committee, Director and Management and are as follow:

<i>Individuals</i>	<i>Position</i>	<i>VND</i>	
		<i>For the six-month period ended 30 June 2025</i>	<i>For the six-month period ended 30 June 2024</i>
Mr Dang Viet Dung	Chairman	362,000,000	132,000,000
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman	-	288,000,000
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD cum Director	639,093,638	622,839,999
Mr Tran Minh Quang	Non-executive member of BoD	72,000,000	61,666,667
Mr Le Hoang Thinh	Independence member of BoD/Head of Internal Audit Function	142,000,000	123,333,333
Mr Nguyen Van Thinh	Independence member of BoD/ Member of Internal Audit Function	142,000,000	140,000,000
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy director	352,599,089	-
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant	288,511,817	282,047,274
<b>TOTAL</b>		<b><u>1,998,204,544</u></b>	<b><u>1,649,887,273</u></b>

**26. SEGMENT INFORMATION**

The Company selects the divisions according to the business area as the main reporting department because the Company's risk and profitability are mainly affected by the differences in the products and services provided by the Company. Geographic divisions are secondary reporting divisions. The Company's business activities are organized and managed according to the nature of the products and services provided by the Company with each division being a strategic business unit that provides different products and serves different markets.

The Company's business is mainly generated from electricity business in industrial parks, civil and industrial construction, real estate business, and operates in a geographical area of Vietnam.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**26. SEGMENT INFORMATION** (continued)

	Electricity	Real estate	Others	VND Total
<b>For the six-month period ended 30 June 2025:</b>				
Segment sales	1,536,987,769,347	1,567,767,774	32,508,524,982	1,571,064,062,103
Segment cost of goods sold and service rendered	(1,481,255,129,684)	(1,147,487,413)	(26,041,113,026)	(1,508,443,730,123)
Segments profit	55,732,639,663	420,280,361	6,467,411,956	62,620,331,980
Unallocated expenses				(12,054,960,341)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				50,565,371,639
Financial revenue				4,714,583,006
Financial costs				(1,321,297,133)
Profit before tax				53,958,657,512
Current corporate income tax				(10,948,533,424)
Net profit for the period				43,010,124,088
<b>Other segment information</b>				
Segment depreciation	16,984,580,775	439,529,046	-	17,424,109,821
Unallocated depreciation	-	-	-	357,578,262
<b>As at 30 June 2025</b>				
Segment assets	375,969,358,026	108,958,815,877	27,598,199,287	512,526,373,190
Unallocated assets	-	-	-	255,274,486,176
Total assets	375,969,358,026	108,958,815,877	27,598,199,287	767,800,859,366
Segment liabilities	214,769,910,568	4,362,904,434	16,692,144,030	235,824,959,032
Unallocated liabilities	-	-	-	23,618,109,866
Total liabilities	214,769,910,568	4,362,904,434	16,692,144,030	259,443,068,898

NOTES TO THE INTERIM FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**26. SEGMENT INFORMATION** (continued)

	Electricity	Real estate	Others	VND Total
<b>For the six-month period ended 30 June 2024:</b>				
Segment sales	1,339,899,869,846	1,552,001,834	11,725,795,362	1,353,177,667,042
Segment cost of goods sold and service rendered	(1,304,565,906,697)	(1,110,959,835)	(9,131,801,637)	(1,314,808,668,169)
Segments profit	35,333,963,149	441,041,999	2,593,993,725	38,368,998,873
Unallocated expenses				(12,090,946,059)
Profit before income tax, financial income and financial expenses				26,278,052,814
Financial income				2,694,541,528
Financial expenses				(770,571,594)
Profit before tax				28,202,022,748
Current corporate income tax				(5,971,918,656)
Net profit for the period				22,230,104,092
<b>Other Segment information</b>				
Segment depreciation	13,434,992,304	439,529,046	-	13,874,521,350
Unallocated depreciation	-	-	-	127,774,025
<b>As at 31 December 2024</b>				
Segment assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	515,582,743,854
Unallocated assets	-	-	-	206,292,652,743
Total assets	380,407,503,844	109,191,714,374	25,983,525,636	721,875,396,597
Segment liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	243,461,291,580
Unallocated liabilities	-	-	-	14,997,906,653
Total liabilities	224,548,696,234	3,800,870,583	15,111,724,763	258,459,198,233



NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)  
as at 30 June 2025 and for the six-month period then ended

**27. COMMITMENT**

The company is currently leasing land under an operating lease contract. The minimum lease commitments as at the interim balance sheet dates under the operating lease agreements are as follows:

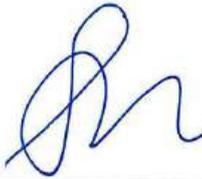
	VND	
	30 June 2025	31 December 2024
Less than 1 year	569,676,360	569,676,360
From 1 - 5 years	2,278,705,440	2,278,705,440
Over 5 years	21,302,867,520	21,828,995,760
<b>TOTAL</b>	<b><u>24,151,249,320</u></b>	<b><u>24,677,377,560</u></b>

**28. OFF-BALANCE SHEET ITEMS**

	30 June 2025	31 December 2024
Written-off bad debts (VND)	<u>3,944,304,715</u>	<u>3,944,304,715</u>

**29. EVENTS AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE**

There is no matter or circumstance that has arisen since the interim balance date that requires adjustment or disclosure in the interim financial statements of the Company.

 _____ Tran Thi Nga Preparer	 _____ Nguyen Manh Toai Chief Accountant	  _____ Nguyen Hoang Cong Director
--	--	---

Dong Nai Province, Vietnam

14 August 2025

## EY | Building a better working world

EY is building a better working world by creating new value for clients, people, society and the planet, while building trust in capital markets.

Enabled by data, AI and advanced technology, EY teams help clients shape the future with confidence and develop answers for the most pressing issues of today and tomorrow.

EY teams work across a full spectrum of services in assurance, consulting, tax, strategy and transactions. Fueled by sector insights, a globally connected, multi-disciplinary network and diverse ecosystem partners, EY teams can provide services in more than 150 countries and territories.

All in to shape the future with confidence.

EY refers to the global organization, and may refer to one or more, of the member firms of Ernst & Young Global Limited, each of which is a separate legal entity. Ernst & Young Global Limited, a UK company limited by guarantee, does not provide services to clients. Information about how EY collects and uses personal data and a description of the rights individuals have under data protection legislation are available via [ey.com/privacy](https://ey.com/privacy). EY member firms do not practice law where prohibited by local laws. For more information about our organization, please visit [ey.com](https://ey.com).

© 2025 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

[ey.com/en\\_vn](https://ey.com/en_vn)