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

Địa chỉ: Toà nhà IDICO-URBIZ, Đường Tôn Đức Thắng, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 1, Phường Nhơn Trạch, Thành phố Đồng Nai

Website: udico.com.vn *E-mail: vanphong@udico.com.vn*

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ II NĂM 2026

ĐỒNG NAI, THÁNG 07 NĂM 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ
vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**559.708.917.464**	**537.985.751.994**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***38.138.563.731***	***45.492.986.683***
111	1. Tiền		9.134.789.758	5.481.274.354
112	2. Các khoản tương đương tiền		29.003.773.973	40.011.712.329
120	***II. Đầu tư tài chính ngắn hạn***		**266.550.950.136**	**248.292.739.728**
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	5	266.550.950.136	248.292.739.728
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***148.292.465.231***	***147.034.918.244***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	131.806.824.153	143.786.939.510
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	23.454.665.678	10.488.369.339
135	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.103.025.138	1.716.891.224
136	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(9.072.049.738)	(8.957.281.829)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***102.866.395.623***	***96.135.999.600***
141	1. Hàng tồn kho		104.602.435.667	97.872.039.644
142	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.736.040.044)	(1.736.040.044)
160	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.860.542.743***	***1.029.107.739***
161	1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	15	1.800.623.106	1.029.107.739
162	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	1.566.353.083	-
163	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	18	493.566.554	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**269.137.817.280**	**283.542.877.208**
220	***I. Tài sản cố định***		***234.066.605.003***	***238.671.805.604***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	233.699.938.338	238.671.805.604
222	Nguyên giá		536.395.626.437	526.362.899.009
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(302.695.688.099)	(287.691.093.405)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	366.666.665	-
228	Nguyên giá		420.000.000	-
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(53.333.335)	-
240	***II. Bất động sản đầu tư***	***13***	***1.096.380.803***	***1.535.909.849***
241	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.949.986.170)	(14.510.457.124)
250	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***25.728.728.610***	***34.652.679.528***
251	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	14.1	24.512.320.294	24.512.320.294
252	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	14.2	1.216.408.316	10.140.359.234
260	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		***2.644.242.965***	***2.644.242.965***
263	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16	2.644.242.965	2.644.242.965
270	***V. Tài sản dài hạn khác***		***5.601.859.899***	***6.038.239.262***
271	1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	15	369.415.438	779.194.890
272	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	604.649.248	604.649.248
273	2. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.627.795.213	4.654.395.124
280	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**828.846.734.744**	**821.528.629.202**

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**210.956.182.021**	**254.223.130.911**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***210.853.163.227***	***254.117.920.227***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	108.151.968.893	116.308.331.169
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	16.806.539.227	19.108.359.945
313	3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	20	93.449.500	93.449.500
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	18	4.383.848.405	9.765.323.406
315	5. Phải trả người lao động		5.774.548.819	6.878.226.900
316	6. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	3.246.232.877	79.726.027
320	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	3.642.132.153	3,681,103,922
321	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	22	67.000.000.000	97.000.000.000
323	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.754.443.353	1.203.399.358
330	***II. Nợ dài hạn***		***103.018.794***	***105.210.684***
337	1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn		103.018.794	105.210.684
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**23**	**617.890.552.723**	**567.305.498.291**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		83.080.000.000	83.080.000.000
411a	- *Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*83.080.000.000*	*83.080.000.000*
412	2. Thặng dư vốn		16.200.000.000	16.200.000.000
415	3. Cổ phiếu mua lại của chính mình		(80.000.000)	(80.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
420	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		377.097.790.483	326.512.736.051
420a	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*325.492.357.731*	*224.474.904.140*
420b	- *Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*51.605.432.752*	*102.037.831.911*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**828.846.734.744**	**821.528.629.202**

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Qúy II năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Qúy II năm 2026*	*Quý II năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	908.801.483.527	835.035.591.603	1.719.116.304.557	1.571.064.062.103
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	908.801.483.527	835.035.591.603	1.719.116.304.557	1.571.064.062.103
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(872.705.488.956)	(800.383.506.346)	(1.649.449.385.337)	(1.508.443.730.123)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		36.095.994.571	34.652.085.257	69.666.919.220	62.620.331.980
22	5. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	5.129.778.443	2.667.471.476	9.702.513.548	4.714.583.006
23	6. Chi phí tài chính	26	(917.800.000)	(738.740.354)	(1.778.410.959)	(1.321.297.133)
24	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(917.800.000)*	*(738.740.354)*	*(1.778.410.959)*	*(1.321.297.133)*
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	27	(6.624.823.430)	(6.273.833.850)	(12.828.539.919)	(12.138.459.635)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		33.683.149.584	30.306.982.529	64.762.481.890	53.875.158.218
31	9. Thu nhập khác	28	2.138.126	88.594.063	27.876.982	89.499.294
32	10. Chi phí khác	28	(19.147.089)	(6.000.000)	(21.610.444)	(6.000.000)
40	11. Lợi nhuận khác	28	(17.008.963)	82.594.063	6.266.538	83.499.294
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		33.666.140.621	30.389.576.592	64.768.748.428	53.958.657.512
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(6.851.351.456)	(6.157.752.593)	(13.163.315.676)	(10.948.533.424)
52	14. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.1	-	-	-	-
60	15. Lợi nhuận sau thuế TNDN		26.814.789.165	24.231.823.999	51.605.432.752	43.010.124.088
70	16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.5	3.166	2.947	6.093	5.231
71	17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.5	3.166	2.947	6.093	5.231

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý II năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**64.768.748.428**	**53.958.657.512**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	11, 12,13	18.701.393.852	17.781.688.083
03	Dự phòng		114.767.909	76.511.929
05	Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	24.2	(9.446.428.714)	(4.714.583.006)
06	Chi phí đi vay	26	1.778.410.959	1.321.297.133
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**75.916.892.434**	**68.423.571.651**
09	Tăng các khoản phải thu		(3.432.234.533)	(6.064.554.643)
10	Tăng (Giảm) hàng tồn kho		(5.982.205.143)	5.059.224.637
11	Tăng các khoản phải trả		(723.116.658)	(5.365.222.920)
12	Tăng chi phí chờ phân bổ		(361.735.915)	(468.799.059)
14	Chi phí đi vay đã trả		(1.804.904.109)	(1.304.913.768)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	18	(17.825.541.463)	(4.593.713.543)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(469.334.325)	(649.528.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**45.317.820.288**	**55.036.064.355**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		(13.860.480.637)	(3.908.104.608)
22	Tiền thu do thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		210.000	-
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(161.981.931.507)	(110.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		145.000.000.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		8.169.958.904	3.660.204.095
30	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**		**(22.672.243.240)**	**(110.247.900.513)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý II năm 2026

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	3.080.000.000
32	Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	-
33	Tiền thu từ đi vay	22	1.104.000.000.000	1.486.500.000.000
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	22	(1.134.000.000.000)	(1.497.172.000.000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính**		**(30.000.000.000)**	**(7.592.000.000)**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ**		**(7.354.422.952)**	**(62.803.836.158)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**45.492.986.683**	**190.389.660.907**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**38.138.563.731**	**127.585.824.749**

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2026

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO (UDICO) ("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.

Vốn điều lệ theo Giấy đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 10 ngày 13 tháng 06 năm 2025 là 83.080.000.000 đồng *(Bằng chữ: Tám mươi ba tỷ không trăm tám mươi triệu đồng)*, được chia thành 8.308.000 cổ phần (mỗi cổ phần có mệnh giá 10.000 đồng).

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, Phường Nhơn Trạch, Tp. Đồng Nai, Việt Nam và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Phường Nhơn Trạch, Tp. Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu 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 06 năm 2026 là 92 (Ngày 31 tháng 12 năm 2025: 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. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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.

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.

2.5 *Áp dụng Quy định kế toán mới đã ban hành*

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Thông tư 99 có hiệu lực từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 và áp dụng cho các doanh nghiệp có năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2026.

Công ty trình bày lập báo cáo tài chính áp dụng theo Thông tư 99 cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

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.

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí 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.

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

3.2 *Hàng tồn kho (tiếp theo)*

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.

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.

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 cấn 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 *Tài sản cố định vô hình*

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

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

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

3.5 *Tài sản cố định vô hình (tiếp theo)*

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

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

3.6 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp 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.

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

3.8 *Khấu hao*

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Chương trình phần mềm	3 năm

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

3.10 *Chi phí đi vay*

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

3.11 *Chi phí chờ phân bổ*

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí chờ phân bổ ngắn hạn hoặc chi phí chờ phân bổ 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.

3.12 *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.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

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.

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

3.13 *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.

3.14 *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.

3.15 *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.

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng Quản trị của Công ty và được phân loại như một sự phân phối của lợi nhuận chưa phân phối trong khoản mục vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ cho đến khi được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng Cổ đông Thường niên và hoàn tất các thủ tục pháp lý. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

3.16 *Ghi nhận doanh thu*

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán điện

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

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

3.16 *Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)*

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi hoàn thành dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

Hợp đồng xây dựng

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy và được xác nhận bởi khách hàng, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trên hóa đơn.

Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng, các khoản tiền thưởng và các khoản thanh toán khác chỉ được tính vào doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong năm khi các chi phí này đã phát sinh.

Tiền cho thuê

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

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.17 *Thuế*

Thuế thu nhập hiện hành

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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 hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc 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.

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

3.17 Thuế (tiếp theo)

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 giữa niên độ 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 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.

3.18 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.

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

3.19 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.

3.20 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 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Tiền mặt	2.827.503.460	2.680.194.512
Tiền gửi ngân hàng	6.307.286.298	2.801.079.842
Các khoản tương đương tiền *(*)*	29.003.773.973	40.011.712.329
TỔNG CỘNG	**38.138.563.731**	**45.492.986.683**

(*) 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 NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Tiền gửi có kỳ hạn *(**)*	266.550.950.136	248.292.739.728
TỔNG CỘNG	**266.550.950.136**	**248.292.739.728**

(**) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi có kỳ hạn gốc trên 03 tháng đến 12 tháng tại các ngân hàng và hưởng lãi suất thị trường.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ bên khác	127.080.151.431	134.563.009.348
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	*15.294.510.715*	*18.497.092.121*
- Công ty Hualon Corporation Việt Nam	*13.522.885.857*	*14.607.045.625*
- Khác	*98.262.754.859*	*101.458.871.602*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	4.726.672.722	9.223.930.162
TỔNG CỘNG	**131.806.824.153**	**143.786.939.510**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(7.254.711.003)	(7.139.943.094)
GIÁ TRỊ THUẦN	**124.552.113.150**	**136.646.996.416**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Số đầu kỳ	(7.139.943.094)	(5.678.366.324)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(114.767.909)	(76.511.929)
Số cuối kỳ	**(7.254.711.003)**	**(5.754.878.253)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu từ bên khác	23.424.665.678	10.455.369.339
- Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Năng Lượng Tâm Thành Phát	*5.852.102.180*	-
- Công ty TNHH Xây Dựng Bất Động Sản Kiến An	*2.815.441.270*	*496.842.577*
- Các nhà cung cấp khác	*14.757.122.228*	*9.958.526.762*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	30.000.000	33.000.000
TỔNG CỘNG	**23.454.665.678**	**10.488.369.339**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	**21.637.326.943**	**8.671.030.604**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Số đầu kỳ	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**(1.817.338.735)**	**(1.817.338.735)**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Tạm ứng cho nhân viên	2.086.374.000	1.701.374.000
Khác	16.651.138	15.517.224
TỔNG CỘNG	**2.103.025.138**	**1.716.891.224**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**2.103.025.138**	**1.716.891.224**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*2.103.025.138*	*1.716.891.224*
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	-

9. NỢ QUÁ HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	Nợ gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Nợ gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm						
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	20.019.449	14.013.614	*6.005.835*	402.579.146	281.805.402	*120.773.744*
Quá hạn thanh toán trên 3 năm						
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	2.941.402.434	*3.300.254.670*	6.241.657.104	2.941.402.434	*3.300.254.670*
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	2.720.890.298	2.720.890.298	-	2.338.330.601	2.338.330.601	-
Công ty cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	-	1.384.847.935	1.384.847.935	-
Ban QLDA ĐTXD Đại Học Quốc Gia Hà Nội tại Hòa Lạc	1.287.206.195	1.287.206.195	-	1.287.206.195	1.287.206.195	-
Khác	723.689.262	723.689.262	-	723.689.262	723.689.262	-
TỔNG CỘNG	**12.378.310.243**	**9.072.049.738**	**3.306.260.505**	**12.378.310.243**	**8.957.281.829**	**3.421.028.414**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí bất động sản dở dang *(*)*	77.084.275.252	77.615.396.072
Nguyên vật liệu	14.620.669.098	6.217.733.968
Chi phí công trình dở dang	12.825.491.317	13.966.909.604
Công cụ, dụng cụ thay thế	72.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	**104.602.435.667**	**97.872.039.644**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.736.040.044)	(1.736.040.044)
GIÁ TRỊ THUẦN	**102.866.395.623**	**96.135.999.600**

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

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Hóa An *(i)*	77.084.275.252	77.615.396.072
TỔNG CỘNG	**77.084.275.252**	**77.615.396.072**

(i) Trong đây bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác.

Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng giảm giá hàng tồn kho:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Số đầu kỳ	(1.736.040.044)	-
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**(1.736.040.044)**	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	265.373.397.927	250.273.989.427	8.937.513.197	1.777.998.458	526.362.899.009
Mua mới	-	-	1.764.779.273	-	1.764.779.273
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	11.471.884.932	-	-	-	11.471.884.932
Thanh lý, nhượng bán	(201.047.857)	(2.357.150.372)	-	(645.738.548)	(3.203.936.777)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	276.644.235.002	247.916.839.055	10.702.292.470	1.132.259.910	536.395.626.437
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*29.143.831.032*	*85.241.058.497*	*5.319.487.608*	*481.522.910*	*120.185.900.047*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(122.136.312.139)	(157.835.358.201)	(6.349.954.264)	(1.369.468.801)	(287.691.093.405)
Khấu hao trong kỳ	(9.166.227.154)	(8.630.711.964)	(303.136.185)	(108.456.168)	(18.208.531.471)
Thanh lý, nhượng bán	201.047.857	2.357.150.372	-	645.738.548	3.203.936.777
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	(131.101.491.436)	(164.108.919.793)	(6.653.090.449)	(832.186.421)	(302.695.688.099)
Giá trị còn lại:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	143.237.085.788	92.438.631.226	2.587.558.933	408.529.657	238.671.805.604
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	145.542.743.566	83.807.919.262	4.049.202.021	300.073.489	233.699.938.338
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 22)	*23.968.204.214*	*32.250.678.611*	-	-	*56.218.882.825*

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	VND *Chương trình phần mềm*
Nguyên giá:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Mua mới	420.000.000
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	420.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Khấu hao trong kỳ	(53.333.335)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	(53.333.335)
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	366.666.665

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	VND *Nhà cửa, vật kiến trúc*
Nguyên giá:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025 và Ngày 30 tháng 06 năm 2026	16.046.366.973
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	(14.510.457.124)
Khấu hao trong kỳ	(439.529.046)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	(14.949.986.170)
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	1.535.909.849
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	1.096.380.803

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 06 năm 2026. 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.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ *(tiếp theo)*

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:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.590.770.529	1.567.767.774
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	968.844.564	1.147.487.413

14. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294

14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 1) Trạm biến áp ("TBA") 110/22kV KCN Hựu Thạnh	568.408.316	3.957.909.185
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 2) TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	-	5.328.245.209
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 2) - Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh	648.000.000	364.000.000
Gói thầu cải tạo đường dây 22kV kết nối mạch vòng đường dây năm 2025 thuộc H/mục Cải tạo hệ thống lưới điện phân phối 22kV	-	490.204.840
TỔNG CỘNG	**1.216.408.316**	**10.140.359.234**

15. CHI PHÍ CHỜ PHÂN BỔ

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Ngắn hạn	**1.800.623.106**	**1.029.107.739**
Công cụ, dụng cụ	201.821.566	264.646.684
Phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất	378.960.326	-
Khác	1.219.841.214	764.461.055
Dài hạn	**369.415.438**	**779.194.890**
Khác	369.415.438	779.194.890
TỔNG CỘNG	**2.170.038.544**	**1.808.302.629**

16. 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 06 năm 2026*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		
	%	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Giá trị có thể thu hồi VND*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Giá trị có thể thu hồi 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

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

17.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải trả cho người bán	108.129.558.172	116.289.752.214
- Công Ty Điện Lực Đồng Nai - Chi Nhánh Tổng Công Ty Điện Lực Miền Nam TNHH	*78.422.906.756*	*91.672.571.772*
- Khác	*29.706.651.416*	*24.617.180.442*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 31)*	22.410.721	18.578.955
TỔNG CỘNG	**108.151.968.893**	**116.308.331.169**

17.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Người mua trả tiền trước	16.806.539.227	19.108.359.945
- Công ty Cổ phần APF Đồng Nai	*4.827.720.788*	-
- Bùi Văn Tuấn	*3.445.349.439*	*1.088.005.086*
- Khác	*8.533.469.000*	*19.108.359.945*
Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 31)*	-	-
TỔNG CỘNG	**16.806.539.227**	**19.108.359.945**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	-	131.274.981.097	(129.708.628.014)	1.566.353.083
Thuế thu nhập cá nhân	-	493.566.554	-	493.566.554
TỔNG CỘNG	**-**	**131.768.547.651**	**(129.708.628.014)**	**2.059.919.637**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9.046.074.192	13.163.315.676	(17.825.541.463)	4.383.848.405
Thuế thu nhập cá nhân	25.286.184	406.313.258	(431.599.442)	-
Thuế giá trị gia tăng	693.963.030	132.862.049.075	(133.556.012.105)	-
Khác		142.725.935	(142.725.935)	-
TỔNG CỘNG	**9.765.323.406**	**146.574.403.944**	**(151.955.878.945)**	**4.383.848.405**

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Chi phí bảo trì, thí nghiệm điện định kỳ năm 2026	3.193.000.000	-
Chi phí lãi vay	53.232.877	79.726.027
TỔNG CỘNG	**3.246.232.877**	**79.726.027**

20. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Cổ tức phải trả	93.449.500	93.449.500
TỔNG CỘNG	**93.449.500**	**93.449.500**

21. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025 (Trình bày lại)*
Nhận ký quỹ, ký cược	2.652.600.000	2.682.600.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	702.324.801	719.821.175
Kinh phí công đoàn	33.846.500	30.549.500
Khác	253.360.852	248.133.247
TỔNG CỘNG	**3.642.132.153**	**3.681.103.922**

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*
Vay ngân hàng ngắn hạn	97.000.000.000	1.104.000.000.000	(1.134.000.000.000)	67.000.000.000

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 06 năm 2026 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển VN - CN Đông Đồng Nai	67.000.000.000	Ngày 21/07/2026	5,8	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp
TỔNG CỘNG	**67.000.000.000**			

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn góp của chủ sở hữu	*Thặng dư vốn*	*Cổ phiếu mua lại của chính mình*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2025						
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 phần phổ thông	3.080.000.000	-		-	-	3.080.000.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình	-	-	(80.000.000)	-	-	(80.000.000)
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	102.037.831.911	102.037.831.911
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.148.531.984)	(1.148.531.984)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	83.080.000.000	16.200.000.000	(80.000.000)	141.592.762.240	326.512.736.051	567.305.498.291
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025	83.080.000.000	16.200.000.000	(80.000.000)	141.592.762.240	326.512.736.051	567.305.498.291
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	51.605.432.752	51.605.432.752
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.020.378.320)	(1.020.378.320)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026	83.080.000.000	16.200.000.000	(80.000.000)	141.592.762.240	377.097.790.483	617.890.552.723

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế năm 2025, tương đương 1.020.378.320 VND.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.2 *Chi tiết vốn góp*

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	
	Cổ phiếu phổ thông	*Tỷ lệ sở hữu*	*Cổ phiếu phổ thông*	*Tỷ lệ sở hữu*
	(Cổ phiếu)	*(%)*	*(Cổ phiếu)*	*(%)*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	64,51	5.354.390	64,51
Các cổ đông khác	2.945.610	35,49	2.945.610	35,49
TỔNG CỘNG	**8.300.000**	**100**	**8.300.000**	**100**

23.3 *Các giao dịch về vốn với cổ đông*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	83.080.000.000	80.000.000.000
Số phát sinh trong kỳ	-	3.080.000.000
Số cuối kỳ	**83.080.000.000**	**83.080.000.000**

23.4 *Cổ phiếu*

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.308.000	8.308.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu mới phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	308.000	308.000
Cổ phiếu mua lại của chính mình		
Cổ phiếu phổ thông	(8.000)	(8.000)
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.300.000	8.300.000

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.

Cổ phiếu mua lại của chính mình do Công ty nắm giữ không có quyền biểu quyết, không được nhận cổ tức và được trình bày giảm trực tiếp khỏi vốn chủ sở hữu.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

23.5 *Lãi trên cổ phiếu*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025 (Trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	51.605.432.752	43.010.124.088
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(*)*	(516.054.328)	(430.101.241)
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)*	51.089.378.424	42.580.022.847
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)*	8.300.000	8.057.856
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*6.093*	*5.231*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*6.093*	*5.231*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026.

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.

24. DOANH THU

24.1 *Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Doanh thu kinh doanh điện	1.684.935.536.885	1.536.987.769.347
Doanh thu xây lắp và bảo trì	28.158.547.989	31.309.250.536
Doanh thu kinh doanh BĐS	4.950.032.831	1.567.767.774
Doanh thu khác	1.072.186.852	1.199.274.446
DOANH THU THUẦN	**1.719.116.304.557**	**1.571.064.062.103**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*1.709.191.991.813*	*1.558.529.907.136*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	*9.924.312.744*	*12.534.154.967*

24. DOANH THU *(tiếp theo)*

24.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Lãi tiền gửi	9.702.513.548	4.714.583.006
TỔNG CỘNG	**9.702.513.548**	**4.714.583.006**

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Giá vốn kinh doanh điện	1.622.695.730.276	1.481.255.129.684
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	22.341.703.731	26.023.093.719
Giá vốn kinh doanh BĐS	4.298.995.239	1.147.487.413
Giá vốn khác	112.956.091	18.019.307
TỔNG CỘNG	**1.649.449.385.337**	**1.508.443.730.123**

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Chi phí lãi vay	1.778.410.959	1.321.297.133
TỔNG CỘNG	**1.778.410.959**	**1.321.297.133**

27. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Chi phí nhân viên	9.215.731.889	9.428.221.032
Chi phí dịch vụ mua ngoài	771.060.427	667.258.010
Chi phí khấu hao TSCĐ	359.212.317	357.578.262
Chi phí dự phòng	114.767.909	76.511.929
Chi phí khác	2.367.767.377	1.608.890.402
TỔNG CỘNG	**12.828.539.919**	**12.138.459.635**

28. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Thu nhập khác	**27.876.982**	**89.499.294**
Thu nhập từ thanh lý tài sản	190.909	-
Thu nhập khác	27.686.073	89.499.294
Chi phí khác	**(21.610.444)**	**(6.000.000)**
Các khoản phạt	(10.435.400)	(6.000.000)
Chi phí khác	(11.175.044)	-
LỢI NHUẬN KHÁC	**6.266.538**	**83.499.294**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025 (Trình bày lại)*
Giá vốn của điện thương phẩm	1.587.440.916.922	1.445.366.703.023
Chi phí nhân viên	20.227.676.305	20.415.103.058
Chi phí khấu hao TSCĐ *(Thuyết minh số 11, 12, 13)*	18.701.393.852	17.781.688.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.251.057.874	19.607.296.054
Chi phí nguyên vật liệu	9.343.656.001	14.803.892.684
Chi phí dự phòng	114.767.909	76.511.929
Chi phí khác	3.198.456.393	2.530.994.927
TỔNG CỘNG	**1.662.277.925.256**	**1.520.582.189.758**

30. 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 có thể sẽ thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.136.013.755	10.948.533.424
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	27.301.921	-
TỔNG CỘNG	**13.163.315.676**	**10.948.533.424**

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.1 *Thuế TNDN* (tiếp theo)

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:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**64.768.748.428**	**53.958.657.512**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	12.953.749.686	10.791.731.502
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được trừ	182.264.069	156.801.922
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	27.301.921	-
Chi phí thuế TNDN	**13.163.315.676**	**10.948.533.424**

30.2 *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 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.

30.3 *Thuế Thu nhập hoãn lại*

Công ty đã ghi nhận một số tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

VND

	Bảng cân đối kế toán		*Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*	
	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Dự phòng phải thu khó đòi	257.441.239	257.441.239	-	-
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	347.208.009	347.208.009	-	-
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	***604.649.248***	***604.649.248***		
Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào báo cáo kết quả kinh doanh			-	-

31. 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 có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại Ngày 30 tháng 06 năm 2026 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
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
Công Ty Cổ Phần Tư vấn đầu tư IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Long An IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	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. 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 kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026 và Ngày 30 tháng 06 năm 2025 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	673.392.415	643.198.446
	Bán điện	-	214.769.012
Công Ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	8.443.925.576	7.672.794.907
	Mua dịch vụ	11.758.240	14.443.332
Công Ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ	756.724.962	571.269.146
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	-	1.539.321.000
Công Ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	102.720.833	598.712.316
	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	155.478.000	1.635.152.680
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	214.604.985	198.575.497
Công Ty CP Tư Vấn Đầu Tư IDICO	Mua dịch vụ	230.000.000	-
Công Ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	332.389.431	270.348.303
Công Ty Cổ Phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	12.147.942	31.787.603
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Long An IDICO	Cung cấp dịch vụ bảo trì	120.926.000	-

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2026*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
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 TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và dịch vụ bảo trì	1.587.921.785	1.571.604.293
Công Ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện và dịch vụ xây lắp	22.688.980	3.769.222.742
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Dịch vụ xây lắp	65.843.966	805.745.568
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	57.205.857	72.232.089
Công Ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	2.387.018	597.912
Công Ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ	119.115.289	263.617.811
Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Long An IDICO	Cung cấp dịch vụ bảo trì	130.600.080	-
TỔNG CỘNG		**4.726.672.722**	**9.223.930.162**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	1.528.088	-
Công Ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	18.648.605	18.578.955
Công Ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	2.234.028	-
TỔNG CỘNG		**22.410.721**	**18.578.955**
Trả tiền trước người bán ngắn hạn			
Công Ty Cổ Phần Tư vấn đầu tư IDICO	Mua dịch vụ	30.000.000	33.000.000
TỔNG CỘNG		**30.000.000**	**33.000.000**

31. 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"), Ban Kiểm soát ("BKS"), Ủy ban kiểm toán ("UBKT"), Giám đốc và và các nhân viên quản lý khác như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Thu nhập từ lương, thưởng, phụ cấp và các khoản khác	1,951,133,938	1.998.204.544
TỔNG CỘNG	**1,951,133,938**	**1.998.204.544**

32. 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.

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh điện	*Kinh doanh bất động sản*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2026				
Doanh thu bộ phận	1.684.935.536.885	4.950.032.831	29.230.734.841	1.719.116.304.557
Giá vốn bộ phận	(1.622.695.730.276)	(4.298.995.239)	(22.454.659.822)	(1.649.449.385.337)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	62.239.806.609	651.037.592	6.776.075.019	69.666.919.220
Chi phí không phân bổ				(12.822.273.381)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				56.844.645.839
Thu nhập tài chính				9.702.513.548
Chi phí tài chính				(1.778.410.959)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				64.768.748.428
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(13.163.315.676)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				**51.605.432.752**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	17.902.652.489	439.529.046	-	18.342.181.535
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	359.212.317
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2026				
Tài sản bộ phận	*370.243.643.615*	*109.525.886.833*	*25.512.281.710*	*505.281.812.158*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*323.564.922.586*
Tổng tài sản	**370.243.643.615**	**109.525.886.833**	**25.512.281.710**	**828.846.734.744**
Nợ phải trả bộ phận	*162.609.519.868*	*7.354.262.340*	*21.994.725.912*	*191.958.508.120*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*18.997.673.901*
Tổng nợ phải trả	**162.609.519.868**	**7.354.262.340**	**21.994.725.912**	**210.956.182.021**

33. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh điện	*Kinh doanh bất động sản*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 năm 2025				
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 gộp 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**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	16.984.580.775	439.529.046	-	17.424.109.821
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	357.578.262
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2025				
Tài sản bộ phận	*376.440.545.544*	*109.831.012.452*	*26.782.692.587*	*513.054.250.583*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*308.474.378.619*
Tổng tài sản	**376.440.545.544**	**109.831.012.452**	**26.782.692.587**	**821.528.629.202**
Nợ phải trả bộ phận	*201.201.364.489*	*8.237.183.054*	*22.978.143.571*	*232.416.691.114*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*21.806.439.797*
Tổng nợ phải trả	**201.201.364.489**	**8.237.183.054**	**22.978.143.571**	**254.223.130.911**

34. 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 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Dưới 1 năm	588.088.380	588.088.380
Từ 1 đến 5 năm	2.352.353.520	2.352.353.520
Trên 5 năm	21.432.847.920	21.977.388.180
TỔNG CỘNG	**24.373.289.820**	**24.917.830.080**

35. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2026	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
Nợ khó đòi đã xử lý	3.944.304.715	3.944.304.715

36. THÔNG TIN SO SÁNH

Một số dữ liệu tương ứng trong báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 của báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ này. Chi tiết như sau:

VND

Khoản mục	Mã số	*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*		*Ngày 31 tháng 12 năm 2025*
		Đã được trình bày trước đây	*Điều chỉnh*	*Trình bày lại*
1. Các khoản tương đương tiền	112	40.000.000.000	11.712.329	40.011.712.329
2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123	245.000.000.000	3.292.739.728	248.292.739.728
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	5.021.343.281	(3.304.452.057)	1.716.891.224
4. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	93.449.500	93.449.500
5. Phải trả ngắn hạn khác	320	3.774.553.422	(93.449.500)	3.681.103.922

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

Không có sự kiện trọng yếu nào khác 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 của Công ty.

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2026

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600486108, E=IDICO@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.07.20 13:28:24+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1

IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT-STOCK COMPANY

Address: IDICO-URBIZ Building, Ton Duc Thang Street, Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Ward, Dong Nai City

Website: udico.com.vn *E-mail: vanphong@udico.com.vn*

FINANCIAL STATEMENTS

QUARTER II 2026

DONG NAI, JULY 2026

INTERIM BALANCE SHEET
as at 30 June 2026

VND

Code	ASSETS	Notes	30 June 2026	31 December 2025 (Restatement)
100	**A. CURRENT ASSETS**		**559,708,917,464**	**537,985,751,994**
110	***I. Cash & cash equivalents***	***4***	***38,138,563,731***	***45,492,986,683***
111	1. Cash		9,134,789,758	5,481,274,354
112	2. Cash equivelents		29,003,773,973	40,011,712,329
120	***II. Short-term financia investments***		***266,550,950,136***	***248,292,739,728***
123	1. Held-to-Maturity investments	5	266,550,950,136	248,292,739,728
130	***III. Current accounts receivable***		***148,292,465,231***	***147,034,918,244***
131	1. Short-term trade receivables	6	131,806,824,153	143,786,939,510
132	2. Short-term advances to suppliers	7	23,454,665,678	10,488,369,339
135	3. Other short-term receivables	8	2,103,025,138	1,716,891,224
136	4. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7	(9,072,049,738)	(8,957,281,829)
140	***IV. Inventories***	***10***	***102,866,395,623***	***96,135,999,600***
141	1. Inventories		104,602,435,667	97,872,039,644
142	2. Provision for inventory write-downs		(1,736,040,044)	(1,736,040,044)
160	***V. Other current assets***		***3,860,542,743***	***1,029,107,739***
161	1. Short-term prepaid expenses	15	1,800,623,106	1,029,107,739
162	2. Value-added tax deductible	18	1,566,353,083	-
163	3. Tax and other receivables from the State	18	493,566,554	-
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**269,137,817,280**	**283,542,877,208**
220	***I. Fixed assets***		***234,066,605,003***	***238,671,805,604***
221	1. Tangible fixed assets	11	233,699,938,338	238,671,805,604
222	Cost		536,395,626,437	526,362,899,009
223	Accumulated depreciation		(302,695,688,099)	(287,691,093,405)
227	2. Intangible fixed assets	12	366,666,665	-
228	Cost		420,000,000	-
229	Accumulated depreciation		(53,333,335)	-
240	***II. Investment properties***	***13***	***1,096,380,803***	***1,535,909,849***
241	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
242	2. Accumulated depreciation		(14,949,986,170)	(14,510,457,124)
250	***III. Long-term assets in progress***		***25,728,728,610***	***34,652,679,528***
251	1. Long-term work-in-process	14.1	24,512,320,294	24,512,320,294
252	2. Construction in progress	14.2	1,216,408,316	10,140,359,234
260	***IV. Long-term investment***		***2,644,242,965***	***2,644,242,965***
263	1. Investment in other entities	16	2,644,242,965	2,644,242,965
270	***V. Other long-term asset***		***5,601,859,899***	***6,038,239,262***
271	1. Long-term prepaid expenses	15	369,415,438	779,194,890
272	2. Deferred income tax assets	30.3	604,649,248	604,649,248
273	3. Long-term tools, supplies and spare parts		4,627,795,213	4,654,395,124
280	**TOTAL ASSETS**		**828,846,734,744**	**821,528,629,202**

INTERIM BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2026

VND

Code	RESOURCES	Notes	30 June 2026	31 December 2025 (Restatement)
300	**C. LIABILITIES**		**210,956,182,021**	**254,223,130,911**
310	***I. Current liabilities***		***210,853,163,227***	***254,117,920,227***
311	1. Short-term trade payables	17.1	108,151,968,893	116,308,331,169
312	2. Short-term advances from customers	17.2	16,806,539,227	19,108,359,945
313	3. Dividends and profit payable	20	93,449,500	93,449,500
314	4. Short-term Statutory obligations	18	4,383,848,405	9,765,323,406
315	5. Payables to employees		5,774,548,819	6,878,226,900
316	6. Short-term accrued expenses	19	3,246,232,877	79,726,027
320	7. Other short-term payables	21	3,642,132,153	3,681,103,922
321	8. Short-term loans and finance lease liabilities	22	67,000,000,000	97,000,000,000
323	9. Bonus and welfare fund		1,754,443,353	1,203,399,358
330	***II. Non-current liability***		***103,018,794***	***105,210,684***
337	1. Long-term unearned revenue		103,018,794	105,210,684
400	**D. OWNERS' EQUITY**	**23**	**617,890,552,723**	**567,305,498,291**
411	1. Share capital		83,080,000,000	83,080,000,000
411a	- *Shares with voting rights*		*83,080,000,000*	*83,080,000,000*
412	2. Share premium		16,200,000,000	16,200,000,000
415	3. Treasury shares		(80,000,000)	(80,000,000)
418	4. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
420	5. Undistributed earnings		377,097,790,483	326,512,736,051
420a	- *Undistributed earnings by the end of prior period*		*325,492,357,731*	*224,474,904,140*
420b	- *Undistributed earnings of the current period*		*51,605,432,752*	*102,037,831,911*
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**828,846,734,744**	**821,528,629,202**

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant

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

Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2026

INTERIM INCOME STATEMENT
Quarter II 2026

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*Quarter II 2026*	*Quarter II 2025*	*For the accounting period ended 30 June 2026*	*For the accounting period ended 30 June 2025*
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	908,801,483,527	835,035,591,603	1,719,116,304,557	1,571,064,062,103
10	2. Net revenues from sale of goods and rendering of services	24.1	908,801,483,527	835,035,591,603	1,719,116,304,557	1,571,064,062,103
11	3. Cost of goods sold and services rendered	25	(872,705,488,956)	(800,383,506,346)	(1,649,449,385,337)	(1,508,443,730,123)
20	4. Gross profits from sale of goods and rendering of services		36,095,994,571	34,652,085,257	69,666,919,220	62,620,331,980
22	5. Finance income	24.2	5,129,778,443	2,667,471,476	9,702,513,548	4,714,583,006
23	6. Finance expenses	26	(917,800,000)	(738,740,354)	(1,778,410,959)	(1,321,297,133)
24	*- In which: Interest expense*		*(917,800,000)*	*(738,740,354)*	*(1,778,410,959)*	*(1,321,297,133)*
26	7. General and administrative expenses	27	(6,624,823,430)	(6,273,833,850)	(12,828,539,919)	(12,138,459,635)
30	8. Operating profit/(loss)		33,683,149,584	30,306,982,529	64,762,481,890	53,875,158,218
31	9. Other income	28	2,138,126	88,594,063	27,876,982	89,499,294
32	10. Other expenses	28	(19,147,089)	(6,000,000)	(21,610,444)	(6,000,000)
40	11. Other profit (loss)	28	(17,008,963)	82,594,063	6,266,538	83,499,294
50	12. Accounting profit before tax		33,666,140,621	30,389,576,592	64,768,748,428	53,958,657,512
51	13. Current corporate income tax expense	30.1	(6,851,351,456)	(6,157,752,593)	(13,163,315,676)	(10,948,533,424)
52	14. Deferred corporate income tax expense	30.1	-	-	-	-
60	15. Net profit after tax		26,814,789,165	24,231,823,999	51,605,432,752	43,010,124,088
70	16. Basic earnings per share	23.5	3,166	2,947	6,093	5,231
71	17. Diluted earnings per share	23.5	3,166	2,947	6,093	5,231

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

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant

Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam
16 July 2026

INTERIM CASH FLOW STATEMENT
Quarter II 2026

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the accounting period ended 30 June 2026*	*For the accounting period ended 30 June 2025*
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Accounting profit before tax**		**64,768,748,428**	**53,958,657,512**
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation	11, 12, 13	18,701,393,852	17,781,688,083
03	Provisions		114,767,909	76,511,929
05	Gains from investing activities	24.2	(9,446,428,714)	(4,714,583,006)
06	Interest expense	26	1,778,410,959	1,321,297,133
08	**Operating profit before changes in working capital**		**75,916,892,434**	**68,423,571,651**
09	Increase in receivables		(3,432,234,533)	(6,064,554,643)
10	Increase (Decrease) in inventories		(5,982,205,143)	5,059,224,637
11	Increase in payables		(723,116,658)	(5,365,222,920)
12	Increase in prepaid expenses		(361,735,915)	(468,799,059)
14	Interest paid		(1,804,904,109)	(1,304,913,768)
15	Corporate income tax paid	18	(17,825,541,463)	(4,593,713,543)
17	Other cash outflows for operating activities		(469,334,325)	(649,528,000)
20	**Net cash flows from (used in) operating activities**		**45,317,820,288**	**55,036,064,355**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases and construction of fixed assets		(13,860,480,637)	(3,908,104,608)
22	Proceeds from disposal of fixed assets		210,000	-
23	Payments for term deposit		(161,981,931,507)	(110,000,000,000)
24	Collections from term deposit		145,000,000,000	-
27	Interest and dividend received		8,169,958,904	3,660,204,095
30	**Net cash flows from investing activities**		**(22,672,243,240)**	**(110,247,900,513)**

INTERIM CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter II 2026

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the accounting period ended 30 June 2026*	*For the accounting period ended 30 June 2025*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from share issuance and capital contributions from owners		-	3,080,000,000
32	Cash paid for return of capital to owners and repurchase of issued shares		-	-
33	Proceeds from borrowing	22	1,104,000,000,000	1,486,500,000,000
34	Repayment of borrowings	22	(1,134,000,000,000)	(1,497,172,000,000)
36	Dividends paid to shareholders		-	-
40	**Net cash flows from financing activities**		**(30,000,000,000)**	**(7,592,000,000)**
50	**Net increase in cash and cash equivalents**		**(7,354,422,952)**	**(62,803,836,158)**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of the period**		**45,492,986,683**	**190,389,660,907**
70	**Cash and cash equivalents at end of the period**	**4**	**38,138,563,731**	**127,585,824,749**

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

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2026

1. CORPORATE INFORMATION

Idico Urban and House Development Investment Joint-Stock Company (UDICO) ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QD-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.

As at 13 September 2025, pursuant to the 10th amendment of the Enterprise Registration Certificate, the Company's charter capital is VND 83,080,000,000 (*in words: Eighty-three billion and eighty million Vietnamese dong*). The charter capital is divided into 8,308,000 ordinary shares, with a par value of VND 10,000 per share.

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/QD-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones, invest 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 Ward, Dong Nai City, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Ward, Dong Nai City, 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 2026 was 92 (31 December 2025: 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/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QD-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 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 April and ends on 31 December.

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.

2.5 *Apply Accounting regulation issued but not yet effective*

On 27 October 2025, the Ministry of Finance issued Circular No. 99/2025/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime ("Circular 99"), replacing Circular No. 200/2014/TT-BTC providing guidance on the enterprise accounting regime issued by the Ministry of Finance on 22 December 2014 and several other related regulations. Circular 99 takes effect from 01 January 2026 and applies to enterprises with a financial year beginning on or after 01 January 2026.

The Company is presentation of its financial statements applies Circular 99 for the financial year beginning on 01 January 2026.

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 direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- 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 realizable 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.

The cost of the inventory property sold recognized in the interim income statement based on specific identification method.

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

Net realisable value ("NRV") 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories (continued)*

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.

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 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 writtes 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.

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 *Intangible fixed assets*

Intangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a intangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the intangible fixed asset to working condition for its intended use.

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

When intangible 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. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.6 *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.

3.7 *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.

3.8 *Depreciation*

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

Buildings and structures	7 - 20 years
Machinery and equipment	3 - 10 years
Means of transportation	6 years
Office equipment	3 - 5 years
Software	3 years

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *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.

3.10 *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.

3.11 *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.

3.12 *Investments*

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

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 recognized as finance expenses in the interim income statement and is deducted directly from the investment value.

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 balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim income statement.

3.13 *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.

3.14 *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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.14 *Share capital (countinued)*

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.

3.15 *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 approved by shareholders at the Annual General Meeting.

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.

Dividends

Dividends proposed by the Company's Board of Directors are classified as an allocation of undistributed earnings within the equity section of the interim balance sheet, until they have been approved by the Company's shareholders at the Annual General Meeting and completed with all the legal procedures. When these dividends have been approved by the shareholders and declared, they are recognized as a liability in the interim balance sheet.

3.16 *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 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.16 Revenue recognition (countinued)

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.

3.17 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.

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 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.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.17 Taxation (countinued)

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.

3.18 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.

3.19 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.

3.20 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

	30 June 2026	VND 31 December 2025 (Restatement)
Cash on hand	2,827,503,460	2,680,194,512
Cash in banks	6,307,286,298	2,801,079,842
Cash equivalents *(*)*	29,003,773,973	40,011,712,329
TOTAL	**38,138,563,731**	**45,492,986,683**

(*) 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

	30 June 2026	VND 31 December 2025 (Restatement)
Fixed-term deposit *(**)*	266,550,950,136	248,292,739,728
TOTAL	**266,550,950,136**	**248,292,739,728**

(**) The ending balance represents bank deposits with original term of maturity of over three (3) months to twelve (12) months at Banks and earn interest rate at the applicable rates.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

	30 June 2026	VND 31 December 2025
Receivables from other parties	127,080,151,431	134,563,009,348
- Renze Textile Joint Stock Company	*15,294,510,715*	*18,497,092,121*
- Hualon Corporation Vietnam	*13,522,885,857*	*14,607,045,625*
- Others	*98,262,754,859*	*101,458,871,602*
Receivables from related parties *(Note 31)*	4,726,672,722	9,223,930,162
TOTAL	**131,806,824,153**	**143,786,939,510**
Provisions for doubtful short-term trade receivables	(7,254,711,003)	(7,139,943,094)
NET	**124,552,113,150**	**136,646,996,416**

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

	For the accounting period ended 30 June 2026	VND For the accounting period ended 30 June 2025
Beginning balance	(7,139,943,094)	(5,678,366,324)
Provision made during the period	(114,767,909)	(76,511,929)
Ending balance	**(7,254,711,003)**	**(5,754,878,253)**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Receivables from other parties	23,424,665,678	10,455,369,339
- Tam Thanh Phat Power Technology Joint Stock Company	*5,852,102,180*	-
- Kien An Real Estate Co., Ltd	*2,815,441,270*	*496,842,577*
- Others	14,757,122,228	9,958,526,762
Receivables from related parties (Note 31)	30,000,000	33,000,000
TOTAL	**23,454,665,678**	**10,488,369,339**
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	(1,817,338,735)	(1,817,338,735)
NET	**21,637,326,943**	**8,671,030,604**

Detail of movements of provision for doubtful short-term advances to suppliers is as follows:

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Beginning balance	(1,817,338,735)	(1,817,338,735)
Provision made during the period	-	-
Ending balance	**(1,817,338,735)**	**(1,817,338,735)**

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025 (Restatement)*
Advances to employees	2,086,374,000	1,701,374,000
Others	16,651,138	15,517,224
TOTAL	**2,103,025,138**	**1,716,891,224**
Provisions for doubtful other short-term receivables	-	-
NET	**2,103,025,138**	**1,716,891,224**
In which:		
Other receivables from other parties	*2,103,025,138*	*1,716,891,224*
Other receivables from related parties (Note 31)	-	-

9. BAD DEBTS

VND

	30 June 2026			*31 December 2025*		
	Cost	*Provision*	*Recoverable amount*	*Cost*	*Provision*	*Recoverable amount*
Overdue from 2 years to less than 3 years						
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	20,019,449	14,013,614	*6,005,835*	402,579,146	281,805,402	*120,773,744*
Overdue from 3 years						
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 Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	2,720,890,298	2,720,890,298	-	2,338,330,601	2,338,330,601	-
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935	-	1,384,847,935	1,384,847,935	-
Project Management Board of Hanoi National University Construction Project in Hoa Lac	1,287,206,195	1,287,206,195	-	1,287,206,195	1,287,206,195	-
Others	723,689,262	723,689,262	-	723,689,262	723,689,262	-
TOTAL	**12,378,310,243**	**9,072,049,738**	**3,306,260,505**	**12,378,310,243**	**8,957,281,829**	**3,421,028,414**

10. INVENTORIES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Inventory properties *(*)*	77,084,275,252	77,615,396,072
Raw materials	14,620,669,098	6,217,733,968
Construction in progress	12,825,491,317	13,966,909,604
Tool and supplies	72,000,000	72,000,000
TOTAL	**104,602,435,667**	**97,872,039,644**
Provision for inventory write-downs	(1,736,040,044)	(1,736,040,044)
NET	**102,866,395,623**	**96,135,999,600**

(*) Details of cost inventory properties are presented as follows:

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Hoa An Project (i)	77,084,275,252	77,615,396,072
TOTAL	**77,084,275,252**	**77,615,396,072**

(i) This includes freehold and leasehold rights for land, land compensation costs and other construction costs.

Detail of movements of provision for inventory write-downs is as follows:

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Beginning balance	(1,736,040,044)	-
Provision made during the period	-	-
Ending balance	**(1,736,040,044)**	-

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	Buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Total*
Cost:					
As at 31 December 2025	265,373,397,927	250,273,989,427	8,937,513,197	1,777,998,458	526,362,899,009
New purchase	-	-	1,764,779,273	-	1,764,779,273
Transfer from construction in progress	11,471,884,932	-	-	-	11,471,884,932
Disposal of fixed asset	(201,047,857)	(2,357,150,372)	-	(645,738,548)	(3,203,936,777)
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 June 2026	276,644,235,002	247,916,839,055	10,702,292,470	1,132,259,910	536,395,626,437
In which:					
Fully depreciated	*29,143,831,032*	*85,241,058,497*	*5,319,487,608*	*481,522,910*	*120,185,900,047*
Accumulated depreciation:					
As at 31 December 2025	(122,136,312,139)	(157,835,358,201)	(6,349,954,264)	(1,369,468,801)	(287,691,093,405)
Depreciation for the period	(9,166,227,154)	(8,630,711,964)	(303,136,185)	(108,456,168)	(18,208,531,471)
Disposal of fixed asset	201,047,857	2,357,150,372	-	645,738,548	3,203,936,777
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 June 2026	(131,101,491,436)	(164,108,919,793)	(6,653,090,449)	(832,186,421)	(302,695,688,099)
Net carrying amount:					
As at 31 December 2025	143,237,085,788	92,438,631,226	2,587,558,933	408,529,657	238,671,805,604
As at 30 June 2026	145,542,743,566	83,807,919,262	4,049,202,021	300,073,489	233,699,938,338
In which:					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 22)	*23,968,204,214*	*32,250,678,611*	-	-	*56,218,882,825*

12. INTANGIBLE FIXED ASSETS

	VND *Software*
Cost:	
As at 31 December 2025	-
New purchase	420,000,000
As at 30 June 2026	420,000,000
Accumulated amortisation:	
As at 31 December 2025	-
Depreciation for the period	(53,333,335)
As at 30 June 2026	(53,333,335)
Net carrying amount:	
As at 31 December 2025	-
As at 30 June 2026	366,666,665

13. INVESTMENT PROPERTIES

	VND *Building and structures*
Cost:	
As at 31 December 2025 and as at 30 June 2026	16,046,366,973
Accumulated amortisation:	
As at 31 December 2025	(14,510,457,124)
Depreciation for the period	(439,529,046)
As at 30 June 2026	(14,949,986,170)
Net carrying amount:	
As at 31 December 2025	1,535,909,849
As at 30 June 2026	1,096,380,803

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 June 2026. 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 balance sheet date.

13. INVESTMENT PROPERTIES *(continued)*

Additional disclosure

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

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Rental income from investment properties	1,590,770,529	1,567,767,774
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	968,844,564	1,147,487,413

14. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

14.1 Long-term work in process

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Hiep Phuoc project	24,512,320,294	24,512,320,294

14.2 Long-term construction in process

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
22kV Distribution Grid System (Phase 1) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	568,408,316	3,957,909,185
22kV Distribution Grid System (Phase 2) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	-	5,328,245,209
110/22kV Huu Thanh Industrial Park Substation (Phase 2) - 110/22kV Huu Thanh Industrial Park Substation	648,000,000	364,000,000
The bidding package for renovation of the 22kV power line to establish a ring connection in 2025, under the item Renovation of the 22kV distribution power grid system	-	490,204,840
TOTAL	**1,216,408,316**	**10,140,359,234**

15. PREPAID EXPENSES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Short-term	**1,800,623,106**	**1,029,107,739**
Tool and supplies	201,821,566	264,646,684
Infrastructure usage expenses and land lease expenses	378,960,326	-
Others	1,219,841,214	764,461,055
Long-term	**369,415,438**	**779,194,890**
Others	369,415,438	779,194,890
TOTAL	**2,170,038,544**	**1,808,302,629**

16. INVESTMENT IN OTHER ENTITIES

The Company has invested in other units as follows:

Entity name	*Percentage of ownership of the Company* %	*30 June 2026*			*31 December 2025*		
		Cost VND	*Provision* VND	*Fair value* VND	*Cost* VND	*Provision* VND	*Fair value* VND
IDICO Machine Installation Construction Investment Joint-Stock Company	4.81	2,644,242,965	-	2,644,242,965	2,644,242,965	-	2,644,242,965

17. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

17.1 *Short-term trade payables*

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Trade payables to suppliers	108,129,558,172	116,289,752,214
- Dong Nai Power Company - Branch of Southern Power Corporation	*78,422,906,756*	*91,672,571,772*
- Others	*29,706,651,416*	*24,617,180,442*
Trade payables to related parties *(Note 31)*	22,410,721	18,578,955
TOTAL	**108,151,968,893**	**116,308,331,169**

17.1 *Short-term advances from customers*

	30 June 2026	*31 December 2025*
Advances from customers	16,806,539,227	19,108,359,945
- APF Dong Nai Corporation Company	*4,827,720,788*	*-*
- Bui Van Tuan	*3,445,349,439*	*1,088,005,086*
- Others	*8,533,469,000*	*19,108,359,945*
Advances from related parties *(Note 31)*	-	-
TOTAL	**16,806,539,227**	**19,108,359,945**

18. SHORT-TERM STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	31 December 2025	*Increase in period*	*Decrease in period*	*30 June 2026*
Receivables				
Value-added tax deductible	-	131,274,981,097	(129,708,628,014)	1,566,353,083
Personal income tax	-	493,566,554	-	493,566,554
TOTAL	**-**	**131,768,547,651**	**(129,708,628,014)**	**2,059,919,637**
Payables				
Corporate income tax	9,046,074,192	13,163,315,676	(17,825,541,463)	4,383,848,405
Personal income tax	25,286,184	406,313,258	(431,599,442)	-
Value-added tax	693,963,030	132,862,049,075	(133,556,012,105)	-
Others	-	142,725,935	(142,725,935)	-
TOTAL	**9,765,323,406**	**146,574,403,944**	**(151,955,878,945)**	**4,383,848,405**

19. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Electrical maintenance and periodic testing expenses in 2026	3,193,000,000	-
Interest expense	53,232,877	79,726,027
TOTAL	**3,246,232,877**	**79,726,027**

20. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025 (Restatement)*
Dividend, profit payable	93,449,500	93,449,500
TOTAL	**93,449,500**	**93,449,500**

21. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

VND

	30 June 2026	*31 December 2025 (Restatement)*
Deposits received	2,652,600,000	2,682,600,000
Deposit for renting an apartment	702,324,801	719,821,175
Trade union fee	33,846,500	30,549,500
Others	253,360,852	248,133,247
TOTAL	**3,642,132,153**	**3,681,103,922**

22. LOAN AND FINANCE LEASE LIABILITIES

VND

	31 December 2025	*Drawdown*	*Repayment*	*30 June 2026*
Short-term loans from banks	97,000,000,000	1,104,000,000,000	(1,134,000,000,000)	67,000,000,000

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

Bank	*30 June 2026*	*Principal repayment term*	*Interest rate*	*Description of collateral*
	VND		*(%/year)*	
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Dong Nai Branch	67,000,000,000	21 July 2026	5.8	Medium voltage power lines and substations
TOTAL	**67,000,000,000**			

23. OWNERS' EQUITY

23.1 *Increase and decrease in owners' equity*

VND

	Share capital	*Share premium*	*Treasury shares*	*Investment and development fund*	*Undistributed earnings*	*Total*
For the accounting period ended 31 December 2025						
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 common stock	3,080,000,000	-		-	-	3,080,000,000
Treasury shares	-	-	(80,000,000)	-	-	(80,000,000)
Net profit for the period	-	-	-	-	102,037,831,911	102,037,831,911
Reward and welfare funds	-	-	-	-	(1,148,531,984)	(1,148,531,984)
As at 31 December 2025	83,080,000,000	16,200,000,000	(80,000,000)	141,592,762,240	326,512,736,051	567,305,498,291
For the accounting period ended 30 June 2026						
As at 31 December 2025	83,080,000,000	16,200,000,000	(80,000,000)	141,592,762,240	326,512,736,051	567,305,498,291
Net profit for the period	-	-	-	-	51,605,432,752	51,605,432,752
Reward and welfare funds *(*)*	-	-	-	-	(1,020,378,320)	(1,020,378,320)
As at 30 June 2026	83,080,000,000	16,200,000,000	(80,000,000)	141,592,762,240	377,097,790,483	617,890,552,723

(*) According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders No. 01/NQ-DHDCD dated 29 June 2026, the Company's shareholders approved the appropriation of the bonus and welfare funds, bonus to BOD, Audit committee and management at rate of 1% of the 2025 profit after tax, equivalent to VND 1,020,378,320.

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.2 *Contributed charter capital*

	30 June 2026		*31 December 2025*	
	Ordinary shares	*Percentage of ownership*	*Ordinary shares*	*Percentage of ownership*
	(Shares)	*(%)*	*(Shares)*	*(%)*
IDICO Corporation - Joint Stock Company	5,354,390	64.51	5,354,390	64.51
Other Shareholders	2,945,610	35.49	2,945,610	35.49
TỔNG CỘNG	**8,300,000**	**100**	**8,300,000**	**100**

23.3 *Capital transactions with shareholders*

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Contributed capital		
Beginning balance	83,080,000,000	80,000,000,000
Movements during the period	-	3,080,000,000
Ending balance	**83,080,000,000**	**83,080,000,000**

23.4 *Share capital*

	Number of shares	
	30 June 2026	*31 December 2025*
Shares authorised to be issued	8,308,000	8,308,000
Issued and fully paid shares		
Ordinary shares	8,000,000	8,000,000
Newly issued shares		
Ordinary shares	308,000	308,000
Treasury shares		
Ordinary shares	(8,000)	(8,000)
Shares in circulation		
Ordinary shares	8,300,000	8,300,000

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.

Treasury shares held by the Company do not carry voting rights, are not entitled to dividends, and are presented as a direct deduction from owners' equity.

23. OWNERS' EQUITY (continued)

23.5 *Earnings per share*

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025 (Restatement)*
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (VND)	51,605,432,752	43,010,124,088
Distribution to the funds from undistributed earnings *(*)*	(516,054,328)	(430,101,241)
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (VND)	51,089,378,424	42,580,022,847
The average number of ordinary shares circulated (shares)	8,300,000	8,057,856
Earnings per share		
Basic earnings per share (VND per share)	*6,093*	*5,231*
Diluted earnings per share (VND per share)	*6,093*	*5,231*

(*) Net profit used to compute earnings per share for the accounting period ended 30 June 2025 as presented in the financial statements for the accounting period ended 30 June 2025 was restated to reflect the actual allocation to funds from 2025 profit after tax following the Resolution of the AGM No. 01/NQ-DHDCD dated 29 June 2026.

Net profit used to compute earnings per share for the accounting period ended 30 June 2026 was temporarily adjusted for the provisional allocation to the bonus and welfare fund at the rate of 1% of the 2025 profit after tax, following the Resolution of the Annual General Meeting No. 01/NQ-DHDCD dated 29 June 2026.

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 financial statements.

24. REVENUES

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

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Sale of electricity business	1,684,935,536,885	1,536,987,769,347
Sale of construction and maintenance	28,158,547,989	31,309,250,536
Sale of real estate business	4,950,032,831	1,567,767,774
Others	1,072,186,852	1,199,274,446
NET REVENUE	**1,719,116,304,557**	**1,571,064,062,103**
In which:		
Sales to others	*1,709,191,991,813*	*1,558,529,907,136*
Sales to related parties (Note 31)	*9,924,312,744*	*12,534,154,967*

24. REVENUES (continued)

24.2 *Finance income*

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Interest income from loans and deposits	9,702,513,548	4,714,583,006
TOTAL	**9,702,513,548**	**4,714,583,006**

25. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Cost of electricity business	1,622,695,730,276	1,481,255,129,684
Cost of construction and maintenance	22,341,703,731	26,023,093,719
Cost of real estate business	4,298,995,239	1,147,487,413
Others	112,956,091	18,019,307
TOTAL	**1,649,449,385,337**	**1,508,443,730,123**

26. FINANCE EXPENSES

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Loan interest	1,778,410,959	1,321,297,133
TOTAL	**1,778,410,959**	**1,321,297,133**

27. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Labour costs	9,215,731,889	9,428,221,032
Expenses for external services	771,060,427	667,258,010
Depreciation and amortisation	359,212,317	357,578,262
Provisions	114,767,909	75,511,929
Others	2,367,767,377	1,608,890,402
TOTAL	**12,828,539,919**	**12,138,459,635**

28. OTHER INCOME AND EXPENSES

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Other income	**27,876,982**	**89,499,294**
Gain from disposal of fixed asset	190,909	-
Others	27,686,073	89,499,294
Other expenses	**(21,610,444)**	**(6,000,000)**
Penalty	(10,435,400)	(6,000,000)
Others	(11,175,044)	-
NET OTHER PROFIT	**6,266,538**	**83,499,294**

29. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025 (Restatement)*
Cost of commercial electricity	1,587,440,916,922	1,445,366,703,023
Labour costs	20,227,676,305	20,415,103,058
Depreciation and amortisation *(Notes 11, 12, 13)*	18,701,393,852	17,781,688,083
Expenses for external services	23,251,057,874	19,607,296,054
Raw material	9,343,656,001	14,803,892,684
Provisions	114,767,909	76,511,929
Others	3,198,456,393	2,530,994,927
TOTAL	**1,662,277,925,256**	**1,520,582,189,758**

30. 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 be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

30.1 CIT expenses

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Current CIT epxenses	13,136,013,755	10,948,533,424
Adjustment for under accrual of tax from prior years	27,301,921	-
TOTAL	**13,163,315,676**	**10,948,533,424**

30. CORPORATE INCOME TAX (continued)

30.1 *CIT expenses* (continued)

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

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Accounting profit before tax	**64,768,748,428**	**53,958,657,512**
At CIT rate of 20% applicable for the Company	12,953,749,686	10,791,731,502
Adjustments to increase:		
Non-deductible expenses	182,264,069	156,801,922
Adjustment for under accrual of tax from prior years	27,301,921	-
CIT expense	**13,163,315,676**	**10,948,533,424**

30.2 *Current corporate income tax*

The current corporate income tax payable is based on taxable income 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 also 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 corporate income tax is calculated using tax rates that have been enacted by the interim balance sheet date.

30.3 *Deferred tax*

The followings are deferred tax assets recognised by the Company, and the movements thereon, during the current and previous year:

VND

	Balance sheet		*Income statement*	
	30 June 2026	*31 December 2025*	*For the accounting period ended 30 June 2026*	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Provision for doubtful debts	257,441,239	257,441,239	-	-
Provision for inventory write-downs	347,208,009	347,208,009	-	-
Deferred tax assets	**604,649,248**	**604,649,248**		
Deferred tax credit to income statement			-	-

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 30 June 2026 is as follows:

Related parties	*Relationship*
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 Investment Consultancy Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Long An Investment Construction 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 Committee
Mr Nguyen Van Thinh	Member of BoD/Member of Internal Audit Committee
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy Director
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties For the accounting period ended 30 June 2026 and 30 June 2025 were as follows:

VND

Related parties	*Transaction*	*For the accounting period ended 30 June 2026*	*For the accounting period ended 30 June 2025*
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchase of service	673,392,415	643,198,446
	Sale of electricity	-	214,769,012
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	8,443,925,576	7,672,794,907
	Purchase of service	11,758,240	14,443,332
IDERGY Joint Stock Company	Sale of services	756,724,962	571,269,146
	Construction services rendering	-	1,539,321,000
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity	102,720,833	598,712,316
	Construction services rendering	155,478,000	1,635,152,680
	Purchase of goods and services	214,604,985	198,575,497
IDICO Investment Consultancy Joint Stock Company	Purchase of service	230,000,000	-
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	332,389,431	270,348,303
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	12,147,942	31,787,603
IDICO Long An Investment Construction Joint Stock Company	Construction services rendering	120,926,000	-

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

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

VND

Related parties	*Transaction*	*30 June 2026*	*31 December 2025*
Short-term trade receivables			
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	2,740,909,747	2,740,909,747
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity and construction services rendering	1,587,921,785	1,571,604,293
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity and construction services rendering	22,688,980	3,769,222,742
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Construction services rendering	65,843,966	805,745,568
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	57,205,857	72,232,089
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	2,387,018	597,912
IDERGY Joint Stock Company	Providing electrical connection services	119,115,289	263,617,811
IDICO Long An Investment Construction Joint Stock Company	Construction services rendering	130,600,080	-
TOTAL		**4,726,672,722**	**9,223,930,162**
Short-term payables			
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchase of service	1,528,088	-
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchase of service	18,648,605	18,578,955
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Purchase of service	2,234,028	-
TOTAL		**22,410,721**	**18,578,955**
Short-term advances to suppliers			
IDICO Investment Consultancy Joint Stock Company	Purchase of service	30,000,000	33,000,000
TOTAL		**30,000,000**	**33,000,000**

31. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with other related parties

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

VND

	For the accounting period ended 30 June 2026	*For the accounting period ended 30 June 2025*
Income from salary, bonus, allowance and other payments	1,951,133,938	1,998,204,544
TOTAL	**1,951,133,938**	**1,998,204,544**

32. 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.

33. SEGMENT INFORMATION (continued)

VND

	Electricity business	*Real estate business*	*Others*	*Total*
For the accounting period ended 30 June 2026				
Segment sales	1,684,935,536,885	4,950,032,831	29,230,734,841	1,719,116,304,557
Segment cost of goods sold and service rendered	(1,622,695,730,276)	(4,298,995,239)	(22,454,659,822)	(1,649,449,385,337)
Segments profit	62,239,806,609	651,037,592	6,776,075,019	69,666,919,220
Unallocated expenses				(12,822,273,381)
Profit before income tax, financial revenue and financial costs				56,844,645,839
Financial revenue				9,702,513,548
Financial costs				(1,778,410,959)
Profit before tax				64,768,748,428
Current corporate income tax				(13,163,315,676)
Net profit for the period				**51,605,432,752**
Other Segment information				
Segment depreciation	17,902,652,489	439,529,046	-	18,342,181,535
Unallocated depreciation	-	-	-	359,212,317
As at 30 June 2026				
Segment assets	*370,243,643,615*	*109,525,886,833*	*25,512,281,710*	*505,281,812,158*
Unallocated assets	-	-	-	*323,564,922,586*
Total assets	**370,243,643,615**	**109,525,886,833**	**25,512,281,710**	**828,846,734,744**
Segment liabilities	*162,609,519,868*	*7,354,262,340*	*21,994,725,912*	*191,958,508,120*
Unallocated liabilities	-	-	-	*18,997,673,901*
Total liabilities	**162,609,519,868**	**7,354,262,340**	**21,994,725,912**	**210,956,182,021**

33. SEGMENT INFORMATION (continued)

	Electricity business	*Real estate business*	*Others*	*VND* *Total*
For the accounting period ended 30 June 2025				
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**
Other Segment information				
Segment depreciation	16,984,580,775	439,529,046	-	17,424,109,821
Unallocated depreciation	-	-	-	357,578,262
As at 31 December 2025				
Segment assets	*376,440,545,544*	*109,831,012,452*	*26,782,692,587*	*513,054,250,583*
Unallocated assets	-	-	-	*308,474,378,619*
Total assets	**376,440,545,544**	**109,831,012,452**	**26,782,692,587**	**821,528,629,202**
Segment liabilities	*201,201,364,489*	*8,237,183,054*	*22,978,143,571*	*232,416,691,114*
Unallocated liabilities	-	-	-	*21,806,439,797*
Total liabilities	**201,201,364,489**	**8,237,183,054**	**22,978,143,571**	**254,223,130,911**

34. OPERATING LEASE COMMITMENT

The company is currently leasing land under an operating lease contract. At the end of the accounting period, the future rents payable under the operating lease contract are presented as follows:

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Less than 1 year	588,088,380	588,088,380
From 1 - 5 years	2,352,353,520	2,352,353,520
Over 5 years	21,432,847,920	21,977,388,180
TOTAL	**24,373,289,820**	**24,917,830,080**

35. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

VND

	30 June 2026	*31 December 2025*
Written-off bad debts	3,944,304,715	3,944,304,715

36. COMPARATIVE INFORMATION

Certain corresponding figures in the statement of financial position as at 31 December 2025 have been reclassified to conform to the presentation in accordance with Circular 99 for the interim financial statements of the current period. Details are as follows:

VND

Item	Code	*31 December 2025* *As previously presented*	*Adjustment*	*31 December 2025 (Restatement)*
1. Cash equivelents	112	40,000,000,000	11,712,329	40,011,712,329
2. Held-to-Maturity investments	123	245,000,000,000	3,292,739,728	248,292,739,728
3. Other short-term receivables	135	5,021,343,281	(3,304,452,057)	1,716,891,224
4. Dividends and profit payable	313	-	93,449,500	93,449,500
5. Other short-term payables	320	3,774,553,422	(93,449,500)	3,681,103,922

37. EVENTS OCCURRING AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE

There is no other 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	Nguyen Manh Toai	Nguyen Hoang Cong
Preparer	Chief Accountant	Director

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2026