



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026



Shape the future
with confidence



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

Báo cáo tài chính giữa niên độ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	11 - 42



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

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Phường Nhơn Trạch, Thành phố 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, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

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

ỦY BAN KIỂM TOÁN

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

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

BAN GIÁM ĐỐC

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

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT


Nguyễn Hoàng Công
Giám đốc



Shape the future
with confidence

Ernst & Young Vietnam Limited
2 Hai Trieu Street, Sai Gon Ward
Ho Chi Minh City, Vietnam

Tel: +84 28 3824 5252
Email: eyhcmc@vn.ey.com
Website (EN): ey.com/en_vn
Website (VN): ey.com/vi_vn

Số tham chiếu: 13689395/E-69474341/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("Công ty"), được lập ngày 13 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 42, bao gồm báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, và kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 13 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		559.708.917.464	537.985.751.994
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	38.138.563.731	45.492.986.683
1. Tiền	111		9.134.789.758	5.481.274.354
2. Các khoản tương đương tiền	112		29.003.773.973	40.011.712.329
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		266.550.950.136	248.292.739.728
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5	266.550.950.136	248.292.739.728
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		148.292.465.231	147.034.918.244
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6.1	131.806.824.153	143.786.939.510
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6.2	23.454.665.678	10.488.369.339
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	2.103.025.138	1.716.891.224
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6, 8	(9.072.049.738)	(8.957.281.829)
IV. Hàng tồn kho	140	9	102.866.395.623	96.135.999.600
1. Hàng tồn kho	141		104.602.435.667	97.872.039.644
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(1.736.040.044)	(1.736.040.044)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		3.860.542.743	1.029.107.739
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		1.800.623.106	1.029.107.739
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	15	1.566.353.083	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	15	493.566.554	-

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		269.137.817.280	283.542.877.208
I. Tài sản cố định	220		234.066.605.003	238.671.805.604
1. Tài sản cố định hữu hình	221	10	233.699.938.338	238.671.805.604
Nguyên giá	222		536.395.626.437	526.362.899.009
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(302.695.688.099)	(287.691.093.405)
2. Tài sản cố định vô hình	227		366.666.665	-
Nguyên giá	228		420.000.000	-
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.333.335)	-
III. Bất động sản đầu tư	240	11	1.096.380.803	1.535.909.849
1. Nguyên giá	241		16.046.366.973	16.046.366.973
2. Giá trị hao mòn lũy kế	242		(14.949.986.170)	(14.510.457.124)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	250		25.728.728.610	34.652.679.528
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251	12.1	24.512.320.294	24.512.320.294
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	12.2	1.216.408.316	10.140.359.234
V. Đầu tư tài chính dài hạn	260		2.644.242.965	2.644.242.965
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	13	2.644.242.965	2.644.242.965
VI. Tài sản dài hạn khác	270		5.601.859.899	6.038.239.262
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		369.415.438	779.194.890
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		604.649.248	604.649.248
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		4.627.795.213	4.654.395.124
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		828.846.734.744	821.528.629.202

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		210.956.182.021	254.223.130.911
I. Nợ ngắn hạn	310		210.853.163.227	254.117.920.227
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14.1	108.151.968.893	116.308.331.169
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	14.2	16.806.539.227	19.108.359.945
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		93.449.500	93.449.500
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	15	4.383.848.405	9.765.323.406
5. Phải trả người lao động	315		5.774.548.819	6.878.226.900
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	16	3.246.232.877	79.726.027
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	17	3.642.132.153	3.681.103.922
8. Vay ngắn hạn	321	18	67.000.000.000	97.000.000.000
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		1.754.443.353	1.203.399.358
II. Nợ dài hạn	330		103.018.794	105.210.684
1. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		103.018.794	105.210.684
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	19	617.890.552.723	567.305.498.291
1. Vốn cổ phần	411		83.080.000.000	83.080.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		83.080.000.000	83.080.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.200.000.000	16.200.000.000
3. Cổ phiếu mua lại của chính mình	415		(80.000.000)	(80.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		141.592.762.240	141.592.762.240
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		377.097.790.483	326.512.736.051
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước	420a		325.492.357.731	224.474.904.140
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		51.605.432.752	102.037.831.911
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		828.846.734.744	821.528.629.202

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Huyền Thanh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Toại



Nguyễn Hoàng Công

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	20.1	1.719.116.304.557	1.571.064.062.103
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	20.1	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 1 - 2)	10	20.1	1.719.116.304.557	1.571.064.062.103
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	1.649.449.385.337	1.508.443.730.123
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		69.666.919.220	62.620.331.980
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.2	9.702.513.548	4.714.583.006
7. Chi phí tài chính - Trong đó: Chi phí đi vay	23 24	22	1.778.410.959 1.778.410.959	1.321.297.133 1.321.297.133
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	12.828.539.919	12.138.459.635
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 26)}	30		64.762.481.890	53.875.158.218
10. Thu nhập khác	31		27.876.982	89.499.294
11. Chi phí khác	32		21.610.444	6.000.000
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.266.538	83.499.294
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		64.768.748.428	53.958.657.512
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25.1	13.163.315.676	10.948.533.424
15. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		51.605.432.752	43.010.124.088
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	19.5	6.155	5.284
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	19.5	6.155	5.284

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Huyền Thanh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Toại

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Hoàng Công

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu	31	19	-	3.080.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	18	1.104.000.000.000	1.486.500.000.000
3. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	18	(1.134.000.000.000)	(1.497.172.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(30.000.000.000)	(7.592.000.000)
Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(7.354.422.952)	(62.803.836.158)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		45.492.986.683	190.389.660.907
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60 + 61)	70	4	38.138.563.731	127.585.824.749

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Huyền Thanh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Toại

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT




Nguyễn Hoàng Công

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Phường Nhơn Trạch, Thành phố 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, Thành phố Đồng Nai, Việt Nam và địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hữu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 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") tuân thủ và 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ báo cáo

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 tại ngày 31 tháng 12.

Báo cáo tài chính giữa niên độ này được lập cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026.

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Vào 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.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99, như được trình bày tại Thuyết minh số 30.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền và không bị hạn chế sử dụng.

3.3 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 tại 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.3 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

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

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

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

Công ty xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó 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 là khoản dự tính trước phần giá trị bị giảm xuống (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v...) thấp hơn giá trị đã ghi sổ kế toán của hàng tồn kho và nhằm bù đắp các khoản thiệt hại thực tế xảy ra do nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa tồn kho khác bị giảm giá. Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho khi có bằng chứng cho thấy giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn so với giá gốc của hàng tồn kho.

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.4 Các khoản phải thu (tiếp theo)

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán, mức trích lập dự phòng như sau:

<i>Thời gian quá hạn</i>	<i>Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)</i>
Từ 6 tháng đến dưới 1 năm	30
Từ 1 năm đến dưới 2 năm	50
Từ 2 năm đến dưới 3 năm	70
Từ 3 năm trở lên	100

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình bao gồm những tài sản có hình thái vật chất do doanh nghiệp nắm giữ để sử dụng cho hoạt động sản xuất, kinh doanh.

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 đến vị trí và trạng thái cần thiết để tài sản đó có khả năng hoạt động theo cách thức dự định và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản của Công ty.

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.

3.6 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.7 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái có khả năng hoạt động theo cách thức dự định của Công ty.

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

3.8 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 báo cáo tình hình tài chính 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.

3.9 Khấu hao và hao mòn

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

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

TSCĐ hữu hình được bắt đầu trích khấu hao ngay khi tài sản bắt đầu có khả năng sử dụng hữu ích. TSCĐ vô hình được bắt đầu trích khấu hao từ khi đưa vào sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.10 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

3.11 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 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.

3.12 Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí chờ phân bổ dài hạn liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

- ▶ Chi phí về thuê cơ sở hạ tầng, thuê hoạt động TSCĐ đã phát sinh phục vụ cho sản xuất, kinh doanh nhiều kỳ kế toán;
- ▶ Chi phí bảo hiểm
- ▶ Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm với giá trị lớn; và
- ▶ Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tài sản cố định liên quan đến hoạt động kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán.

3.13 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.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn một phần hoặc toàn bộ giá trị của khoản đầu tư (bao gồm cả các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, nếu có) bị suy giảm giá trị hoặc không thu hồi được tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.14 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.15 Các khoản chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

3.16 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 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 tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Cổ phiếu mua lại của chính mình

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu mua lại của chính mình) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 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 phê duyệt của các cổ đông tại đại hội đồng cổ đông thường niên.

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.18 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.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo đánh giá phần công việc đã hoàn thành.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

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 kỳ 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.

Doanh thu từ tiền lãi

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm 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.

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 tại ngày kết thúc kỳ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

3.20 Lãi trên cổ phiếu

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

3.21 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.

3.22 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	2.827.503.460	2.680.194.512
Tiền gửi không kỳ hạn	6.307.286.298	2.801.079.842
Các khoản tương đương tiền khác (*)	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 một (1) tháng và hưởng lãi suất thị trường.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

5. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

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

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

6.1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu từ khách hàng	127.080.151.431	(4.519.807.091)	134.563.009.348	(4.519.807.091)
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	15.294.510.715	-	18.497.092.121	-
- Công ty Cổ phần Hualon Corporation Việt Nam	13.522.885.857	-	14.607.045.625	-
- Khác	98.262.754.859	(4.519.807.091)	101.458.871.602	(4.519.807.091)
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 26)	4.726.672.722	(2.734.903.912)	9.223.930.162	(2.620.136.003)
TỔNG CỘNG	131.806.824.153	(7.254.711.003)	143.786.939.510	(7.139.943.094)

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

	Kỳ này	Kỳ trước
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)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG VÀ TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN (tiếp theo)

6.2 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Trả trước cho 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
- Khác	14.757.122.228	9.958.526.762
Trả trước cho bên liên quan (Thuyết minh số 26)	30.000.000	33.000.000
TỔNG CỘNG	23.454.665.678	10.488.369.339
Dự phòng trả trước cho bên khác	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	21.637.326.943	8.671.030.604

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

8. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ		VND
	Nợ gốc	Dự phòng	Nợ gốc	Dự phòng	
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm					
Công ty Cổ phần Dầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO ("IDICO - MCI")	20.019.449	14.013.614	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	6.241.657.104	2.941.402.434	3.300.254.670
IDICO - MCI	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 Quản lý dự án Dầu tư xây dựng 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	12.378.310.243	8.957.281.829	3.421.028.414

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

9. HÀNG TỒN KHO

VND

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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 phí bất động sản dở dang bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí đền bù đất và các chi phí xây dựng khác của Dự án Hòa An.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ	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	(201.047.857)	(2.357.150.372)	-	(645.738.548)	(3.203.936.777)
Số cuối kỳ	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:					
Số đầu kỳ	(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	201.047.857	2.357.150.372	-	645.738.548	3.203.936.777
Số cuối kỳ	(131.101.491.436)	(164.108.919.793)	(6.653.090.449)	(832.186.421)	(302.695.688.099)
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	143.237.085.788	92.438.631.226	2.587.558.933	408.529.657	238.671.805.604
Số cuối kỳ	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 18)	23.968.204.214	32.250.678.611	-	-	56.218.882.825

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

Nhà cửa,
vật kiến trúc

Nguyên giá:

Số đầu kỳ và số cuối kỳ	<u>16.046.366.973</u>
-------------------------	-----------------------

Giá trị hao mòn lũy kế:

Số đầu kỳ	(14.510.457.124)
Khấu hao trong kỳ	<u>(439.529.046)</u>
Số cuối kỳ	<u>(14.949.986.170)</u>

Giá trị còn lại:

Số đầu kỳ	<u>1.535.909.849</u>
Số cuối kỳ	<u>1.096.380.803</u>

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 6 năm 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.

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
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

12. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

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

VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hiệp Phước	<u>24.512.320.294</u>	<u>24.512.320.294</u>	<u>24.512.320.294</u>	<u>24.512.320.294</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

12. TÀI SẢN DỒ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

12.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

VND

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV Trạm biến áp 110/22kV KCN Hữu Thạnh	568.408.316	568.408.316	9.286.154.394	9.286.154.394
Khác	648.000.000	648.000.000	854.204.840	854.204.840
TỔNG CỘNG	1.216.408.316	1.216.408.316	10.140.359.234	10.140.359.234

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Tên công ty	Tỷ lệ sở hữu %	Số cuối kỳ và số đầu kỳ		
		Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị còn lại VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81	2.644.242.965	-	2.644.242.965

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

14.1 Phải trả người bán ngắn hạn

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả 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 26)	22.410.721	18.578.955
TỔNG CỘNG	108.151.968.893	116.308.331.169

14.2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần APF Đồng Nai	4.827.720.788	-
Ông Bùi Văn Tuấn	3.445.349.439	1.088.005.086
Khác	8.533.469.000	18.020.354.859
TỔNG CỘNG	16.806.539.227	19.108.359.945

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

				VND
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
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 giá trị gia tăng	693.963.030	132.862.049.075	(133.556.012.105)	-
Thuế thu nhập cá nhân	25.286.184	406.313.258	(431.599.442)	-
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Chi phí bảo trì, thí nghiệm định kỳ trạm biến áp	3.193.000.000	-
Khác	53.232.877	79.726.027
TỔNG CỘNG	3.246.232.877	79.726.027

17. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
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

18. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	VND Số cuối kỳ
Vay ngân hàng	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	Số cuối kỳ (VND)	Kỳ hạn trả gốc	Lãi suất (%/năm)	Hình thức đảm bảo
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đồng Đồng Nai	67.000.000.000	Ngày 21 tháng 7 năm 2026	5,8	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày (từ ngày 1 tháng 1 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026)

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu mua lại của chính mình	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
<i>Kỳ trước</i>						
Số đầu kỳ	80.000.000.000	16.200.000.000	-	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động ("ESOP")	3.080.000.000	-	-	-	-	3.080.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	43.010.124.088	43.010.124.088
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.148.531.984)	(1.148.531.984)
Số cuối kỳ	83.080.000.000	16.200.000.000	-	141.592.762.240	267.485.028.228	508.357.790.468
<i>Kỳ này</i>						
Số đầu kỳ	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)
Số cuối kỳ	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 ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29 tháng 6 năm 2026, các cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tổng tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế năm 2025, tương đương 1.020.378.320 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)	Cổ phiếu phổ thông (Cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	64,51	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

19.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Vốn đã góp của chủ sở hữu		
Số đầu kỳ	83.080.000.000	80.000.000.000
Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động	-	3.080.000.000
Số cuối kỳ	<u>83.080.000.000</u>	<u>83.080.000.000</u>

19.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.308.000	8.308.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.308.000	8.308.000
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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

19.5 Lãi trên cổ phiếu

	Kỳ này	VND Kỳ trước (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)	6.155	5.284
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	6.155	5.284

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ này được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 1% lợi nhuận sau thuế trong kỳ 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 trước đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trước đây trong năm 2025 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận để lại 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 giữa niên độ này.

20. DOANH THU

20.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu kinh doanh điện	1.684.935.536.885	1.536.987.769.347
Doanh thu dịch vụ xây lắp và bảo trì	28.158.547.989	31.309.250.536
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.359.262.302	-
Doanh thu dịch vụ cho thuê	1.590.770.529	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
<i>Trong đó:</i>		
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 26)	9.924.312.744	12.534.154.967

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

20. DOANH THU (tiếp theo)

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	<u>9.702.513.548</u>	<u>4.714.583.006</u>

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
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 bất động sản	3.330.150.675	-
Giá vốn dịch vụ cho thuê	968.844.564	1.147.487.413
Giá vốn khác	<u>112.956.091</u>	<u>18.019.307</u>
TỔNG CỘNG	<u>1.649.449.385.337</u>	<u>1.508.443.730.123</u>

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	<u>1.778.410.959</u>	<u>1.321.297.133</u>

23. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
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	359.212.317	357.578.262
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	114.767.909	76.511.929
Chi phí khác	<u>2.367.767.377</u>	<u>1.608.890.402</u>
TỔNG CỘNG	<u>12.828.539.919</u>	<u>12.138.459.635</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
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 và hao mòn	18.701.393.852	17.781.688.083
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.251.057.874	16.685.398.712
Chi phí nguyên vật liệu	9.343.656.001	14.803.892.684
Chi phí dự phòng	114.767.909	76.511.929
Khác	3.198.456.393	2.530.994.927
TỔNG CỘNG	1.662.277.925.256	1.517.660.292.416

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

25.1 Thuế TNDN

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	13.136.013.755	10.948.533.424
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	27.301.921	-
TỔNG CỘNG	13.163.315.676	10.948.533.424

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
	Kỳ này	Kỳ trước
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
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	182.264.069	156.801.922
Điều chỉnh thuế TNDN trích thiếu trong các năm trước	27.301.921	-
Chi phí thuế TNDN	13.163.315.676	10.948.533.424

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

25.2 Thuế TNDN hiện hành

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

26. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Nguyên chủ tịch HĐQT

Ông Nguyễn Hoàng Công

Thành viên HĐQT/Giám đốc

Ông Trần Minh Quang

Thành viên HĐQT

Ông Lê Hoàng Thịnh

Thành viên HĐQT kiêm
Chủ tịch Ủy ban kiểm toán

Ông Nguyễn Văn Thịnh

Thành viên HĐQT kiêm
Thành viên Ủy ban kiểm toán

Ông Ngô Đình Tuấn

Phó giám đốc

Ông Nguyễn Mạnh Toại

Kế toán trưởng

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 và 30 tháng 6 năm 2025 bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
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 TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	214.604.985	198.575.497
	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	155.478.000	1.635.152.680
	Bán điện	102.720.833	598.712.316
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	756.724.962	571.269.146
	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	-	1.539.321.000
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	673.392.415	643.198.446
	Bán điện	-	214.769.012
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	332.389.431	270.348.303
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO	Mua dịch vụ	230.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	120.926.000	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	12.147.942	31.787.603

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

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

			VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>
<i>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</i>			
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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Cung cấp dịch vụ bảo trì	130.600.080	-
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ	119.115.289	263.617.811
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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	2.387.018	597.912
TỔNG CỘNG		4.726.672.722	9.223.930.162
<i>Trả trước cho người bán ngắn hạn</i>			
Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	Mua dịch vụ	30.000.000	33.000.000
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
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 Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	1.528.088	-
TỔNG CỘNG		22.410.721	18.578.955

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

Tên	Chức vụ	Kỳ này	VND
			Kỳ trước
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT	364.000.000	362.000.000
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	667.500.000	639.093.638
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT không điều hành	64.000.000	72.000.000
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm Chủ tịch UBKT	124.000.000	142.000.000
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT độc lập kiêm thành viên UBKT	124.000.000	142.000.000
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó giám đốc	359.047.575	352.599.089
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán trưởng	248.586.363	288.511.817
TÓNG CỘNG		1.951.133.938	1.998.204.544

27. 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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh điện	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng
Kỳ này				VND
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
Số cuối kỳ				
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

27. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Kỳ trước	Kinh doanh điện		Kinh doanh bất động sản		Khác	Tổng cộng
Doanh thu bộ phận	1.536.987.769.347		1.567.767.774		32.508.524.982	1.571.064.062.103
Giá vốn bộ phận	(1.481.255.129.684)		(1.147.487.413)		(26.041.113.026)	(1.508.443.730.123)
Lợi nhuận góp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	55.732.639.663		420.280.361		6.467.411.956	62.620.331.980
Chi phí không phân bổ						(12.054.960.341)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính						50.565.371.639
Thu nhập tài chính						4.714.583.006
Chi phí tài chính						(1.321.297.133)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế						53.958.657.512
Chi phí thuế TNDN hiện hành						(10.948.533.424)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ						43.010.124.088
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
Số đầu kỳ						
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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

28. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

Công ty hiện đang thuê đất theo hợp đồng thuê hoạt động. Tại 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	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
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

29. KHOẢN MỤC NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	3.944.304.715	3.944.304.715

30. PHÂN LOẠI DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG THEO HƯỚNG DẪN CỦA THÔNG TƯ 99

Một số dữ liệu tương ứng của báo cáo tài chính giữa niên độ đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng (Thuyết minh số 3.1) trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	VND		
	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ			
Các khoản tương đương tiền	40.000.000.000	11.712.329	40.011.712.329
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	245.000.000.000	3.292.739.728	248.292.739.728
Phải thu ngắn hạn khác	5.021.343.281	(3.304.452.057)	1.716.891.224
Phải trả về cổ tức, lợi nhuận	-	93.449.500	93.449.500
Phải trả ngắn hạn khác	3.774.553.422	(93.449.500)	3.681.103.922

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Trần Thị Huyền Thanh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Mạnh Toại

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**



Nguyễn Hoàng Công



EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

© 2026 Ernst & Young Vietnam Limited. All Rights Reserved.

ey.com/en_vn