

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: - Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Thực hiện quy định tại khoản 1, khoản 4 Điều 14 Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính (BCTC) 06 tháng đầu năm 2026 với Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: **Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An-IDICO.**

- Mã chứng khoán: **LAI.**

- Địa chỉ: Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.

- Điện thoại liên hệ: 02723. 826497

Fax: 02723.829337

- Email: idicolongan@yahoo.com.vn

Website: idico-linco.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2026.

☐ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);

☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);

☒ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng);

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Vấn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán):

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích:

☐ Có

☒ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☒ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 14/8/2026 tại đường dẫn: www.idico-linco.com.vn tại Mục quan hệ cổ đông.

Công ty IDICO-LINCO xin được công bố thông tin trên đến Quý Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội được biết và thực hiện công bố thông tin theo quy định hiện hành.

Chúng tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Website IDICO-LINCO;
- Lưu: HCNS, TCKT.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CÔNG BỐ THÔNG TIN
KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phạm Quốc Tài

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

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 Xây dựng Long An - IDICO

Báo cáo tài chính giữa niên độ

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



MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của 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 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 43



10.2
10.2
10.2

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (LINCO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 5 tháng 1 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết ("UPCOM") với mã chứng khoán là LAI do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam (địa chỉ trước đây là Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam). Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) xí nghiệp đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Long An) và Thành phố Hồ Chí Minh.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Đỗ Chí Linh	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thủy Dung	Thành viên	
Bà Phan Thị Thủy Vân	Thành viên	bổ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Đinh Thành Luân	Thành viên	từ nhiệm ngày 20 tháng 4 năm 2026

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này là:

Ông Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc	
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc	từ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

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 Xây dựng Long An - IDICO

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - 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 Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 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 Xuân Tiên
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: 13689346/69466246/LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO ("Công ty"), được lập ngày 13 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, 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.

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.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty vào ngày 30 tháng 6 năm 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 CNĐKHN 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		995.721.324.919	1.000.074.593.645
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	11.906.214.861	32.599.848.190
1. Tiền	111		11.906.214.861	9.466.430.400
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	23.133.417.790
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	16.187.276.712
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	16.187.276.712
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		43.312.121.363	34.143.606.572
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	44.444.165.523	35.956.834.324
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		245.500.000	74.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	7	443.138.209	527.138.209
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	6	(1.820.682.369)	(2.414.365.961)
IV. Hàng tồn kho	140		936.187.423.723	915.949.224.998
1. Hàng tồn kho	141	8.1	936.187.423.723	915.949.224.998
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		4.315.564.972	1.194.637.173
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	701.560.984
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		1.985.700.333	493.076.189
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	14	2.329.864.639	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		341.567.942.481	341.876.259.528
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.183.131.000	4.183.131.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	215	7	4.183.131.000	4.183.131.000
II. Tài sản cố định	220		12.395.893.701	12.563.068.134
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	9.724.853.803	9.892.028.236
Nguyên giá	222		25.690.662.075	25.439.261.075
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(15.965.808.272)	(15.547.232.839)
2. Tài sản cố định vô hình	227	10	2.671.039.898	2.671.039.898
Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	250		318.097.525.861	318.049.316.535
1. Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn	251	8.2	317.953.358.461	317.905.149.135
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		144.167.400	144.167.400
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	260		6.750.000.000	6.750.000.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	11	6.750.000.000	6.750.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	270		141.391.919	330.743.859
1. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		141.391.919	330.743.859
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.337.289.267.400	1.341.950.853.173

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		944.078.624.058	952.521.849.492
I. Nợ ngắn hạn	310		251.527.674.540	282.608.760.265
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	19.878.378.314	20.004.524.701
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	13	13.645.400.118	27.106.489.266
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		559.103.740	559.103.740
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	14	70.016.289	5.507.632.263
5. Phải trả người lao động	315		604.710.612	1.995.144.995
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	15	7.585.475.741	6.502.144.505
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	16	7.082.499.638	7.150.849.410
8. Vay ngắn hạn	321	17	200.961.336.277	213.670.117.574
9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	1.140.753.811	112.753.811
II. Nợ dài hạn	330		692.550.949.518	669.913.089.227
1. Phải trả dài hạn khác	338	16	291.808.500.000	291.808.500.000
2. Vay dài hạn	339	17	400.742.449.518	378.104.589.227
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	18.1	393.210.643.342	389.429.003.681
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		273.599.690.000	273.599.690.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		273.599.690.000	273.599.690.000
2. Thặng dư vốn	412		9.000.000.000	9.000.000.000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	414		55.762.837.420	1.042.907.420
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.494.140.275	18.494.140.275
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế	420		36.353.975.647	87.292.265.986
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		31.372.335.986	37.620.516.201
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		4.981.639.661	49.671.749.785
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.337.289.267.400	1.341.950.853.173

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

Bùi Thị Hồng

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Phạm Quốc Tài

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Xuân Tiến

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 bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		84.044.878.436	129.195.785.154
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	20.1	84.044.878.436	129.195.785.154
3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	21	65.190.432.862	77.053.304.449
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		18.854.445.574	52.142.480.705
5. Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.2	420.520.630	40.604.940
6. Chi phí tài chính	23	22	7.018.353.260	5.806.809.151
Trong đó: Chi phí đi vay	24		7.018.353.260	5.768.251.279
7. Chi phí bán hàng	25	23	724.303.950	2.074.103.160
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	23	5.569.919.860	9.215.663.468
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		5.962.389.134	35.086.509.866
10. Thu nhập khác	31	24	374.660.443	598.895.022
11. Chi phí khác	32	24	110.000.000	180.135.593
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	24	264.660.443	418.759.429
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		6.227.049.577	35.505.269.295
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	1.056.057.976	6.767.849.837
15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	26.3	189.351.940	333.231.141
16. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		4.981.639.661	28.404.188.317
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	18.5	170	1.013
18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	18.5	170	1.013

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT






Bùi Thị Hồng

Phạm Quốc Tài

Nguyễn Xuân Tiến

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

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		6.227.049.577	35.505.269.295
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định ("TSCĐ") hữu hình	02	9	418.575.433	420.091.764
- Các khoản dự phòng	03		(593.683.592)	-
- Lãi từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(420.520.630)	(40.604.940)
- Chi phí đi vay	06	22	7.018.353.260	5.768.251.279
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.649.774.048	41.653.007.398
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(10.067.455.343)	10.243.281.090
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(5.832.699.600)	5.125.266.598
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(14.705.175.503)	(52.033.799.151)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		701.560.984	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(20.914.494.426)	(13.549.084.905)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	14	(8.638.618.825)	(24.607.000.000)
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(172.000.000)	(2.809.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(46.979.108.665)	(35.977.828.970)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(251.401.000)	-
2. Thu tiền gửi có kỳ hạn	24		16.000.000.000	-
3. Tiền thu lãi tiền gửi	27		616.825.358	36.976.174
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		16.365.424.358	36.976.174
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Tiền thu từ đi vay	33	17	122.031.106.887	130.806.088.027
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	17	(112.102.027.893)	(84.212.574.978)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.929.078.994	46.593.513.049

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
(Theo phương pháp gián tiếp)

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
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(20.684.605.313)	10.652.660.253
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu kỳ	60		32.590.820.174	5.149.166.652
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	11.906.214.861	15.801.826.905

Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP



Bùi Thị Hồng

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Phạm Quốc Tài

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Xuân Tiến

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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An - IDICO (LINCO) ("Công ty") là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ Công ty Đầu tư và Xây dựng Long An theo Quyết định số 2329/QĐ-BXD ngày 16 tháng 5 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, hoạt động theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 1100503295 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An (nay là Sở Tài chính Tỉnh Tây Ninh) cấp ngày 5 tháng 1 năm 2006 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên thị trường chứng khoán của các công ty đại chúng chưa niêm yết ("UPCOM") với mã chứng khoán là LAI do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 21 tháng 7 năm 2015.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình, kinh doanh vật liệu xây dựng và đầu tư bất động sản.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty đối với hoạt động đầu tư các dự án bất động sản theo dự kiến là từ 36 tháng và các hoạt động khác là 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam (địa trước đây là Số 88, Quốc lộ 1 (tuyến tránh), Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An, Việt Nam). Ngoài ra, Công ty còn có bốn (4) chi nhánh và một (1) nhà máy đang hoạt động tọa lạc tại Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Long An) và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 24 (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 37).

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 của Công ty theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.3 *Kỳ 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 vào 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.

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)

2.4 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 hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

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 một số 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 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.

3.3 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 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.

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, 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 xuất kho và hạch toán hàng xuất kho trong kỳ với giá trị được xác định như sau:

Hàng hóa, nguyên vật liệu và công cụ, dụng cụ - chi phí mua theo phương pháp tính theo giá 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.

Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán mà Công ty đánh giá có rủi ro liên quan đến khả năng thu hồi, mức trích lập dự phòng như sau:

<u>Thời gian quá hạn</u>	<u>Mức trích lập dự phòng (% giá trị khoản phải thu)</u>
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

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)

3.5 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 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 các 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

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 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.

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên giá quyền sử dụng đất bao gồm tất cả những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa quyền sử dụng đất vào trạng thái sẵn sàng sử dụng và không được trích hao mòn khi thời gian sử dụng của quyền sử dụng đất là vô thời hạn.

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)

3.8 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	6 - 30 năm
Máy móc và thiết bị	6 - 12 năm
Phương tiện vận tải	6 - 8 năm
Thiết bị quản lý	3 - 10 năm
Quyền sử dụng đất không thời hạn không cần trích khấu hao.	

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.

3.9 Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

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

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

Đầu tư nắm giữ đến đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến đáo hạn được ghi nhận theo giá mua ban đầu. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư nắm giữ đến đáo hạn được đo lường theo giá trị có thể thu hồi. Bất kỳ khoản lỗ suy giảm giá trị nào phát sinh đều được ghi nhận là chi phí tài chính trong báo cáo kết quả kinh doanh và được khấu trừ vào giá trị của các khoản đầu tư đó.

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)

3.12 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, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính

3.13 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.

3.14 Vốn góp của chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

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

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn 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.

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 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 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)

3.16 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 chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

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 xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ được khách hàng xác nhận. Các khoản tăng giảm khi thực hiện hợp đồng xây dựng, 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, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng xây dựng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng xây dựng 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.

Tiền lãi

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

3.17 Chi phí bán hàng

Chi phí bán hàng phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ.

3.18 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty.

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

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 cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính giữa niên độ.

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ kế toán khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

0050:
CÔNG
CỔ PH
ĐẦU TƯ XÂY
DỰNG LONG AN
- 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

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 vật liệu xây dựng, 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.

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Tiền mặt	108.349.291	125.751.478
Tiền gửi không kỳ hạn	11.797.865.570	9.340.678.922
- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam	11.497.674.497	4.726.790.216
- Khác	300.191.073	4.613.888.706
Các khoản tương đương tiền	-	23.133.417.790
TỔNG CỘNG	11.906.214.861	32.599.848.190

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu từ bên khác	20.827.113.314	28.329.850.202
- Công ty TNHH AEON Việt Nam	10.402.680.000	10.402.680.000
- Doanh nghiệp Tư nhân Lê Thành Công	3.225.833.358	4.125.833.358
- Công ty TNHH Thương Mại Xây dựng Quốc Vinh	1.439.468.149	2.172.932.449
- Khác	5.759.131.807	11.628.404.395
Phải thu từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	23.617.052.209	7.626.984.122
TỔNG CỘNG	44.444.165.523	35.956.834.324
Dự phòng phải thu khó đòi (Thuyết minh số 6)	(1.820.682.369)	(2.414.365.961)
GIÁ TRỊ THUẦN	42.623.483.154	33.542.468.363

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

7. PHẢI THU KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Tạm ứng	<u>443.138.209</u>	<u>527.138.209</u>
Dài hạn		
Ký quỹ (*)	<u>4.183.131.000</u>	<u>4.183.131.000</u>

(*) Đây là khoản ký quỹ theo thỏa thuận ký quỹ bảo đảm thực hiện Dự án Đầu tư số 02/BB-STC ngày 21 tháng 3 năm 2025 giữa Sở Tài chính tỉnh Long An và Công ty đối với Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân với diện tích khoảng 47 héc ta tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long 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

8. HÀNG TỒN KHO VÀ CHI PHÍ KINH DOANH DỜ DANG DÀI HẠN

8.1 Hàng tồn kho

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí bất động sản dở dang (*)	868.846.493.914	846.680.463.659
Hàng hóa bất động sản (**)	38.619.099.663	46.168.105.365
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	28.702.470.049	23.100.655.974
Hàng hóa khác	19.360.097	-
TỔNG CỘNG	936.187.423.723	915.949.224.998

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

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (i)	867.899.135.390	845.733.105.135
Dự án khác	947.358.524	947.358.524
TỔNG CỘNG	868.846.493.914	846.680.463.659

- (i) Đây là chi phí đã phát sinh cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông thuộc Giai đoạn 1 của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An), đã được cơ quan chức năng cấp Chứng nhận Quyền sử dụng đất. Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của dự án này đã được thế chấp cho Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An theo hợp đồng vay số 01/2024/538897/HĐTD (Thuyết minh số 17.3).

(**) Chi tiết hàng hóa bất động sản được trình bày như sau:

		VND
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 (ii)	38.619.099.663	46.168.105.365

- (ii) Một phần giá trị quyền sử dụng đất của dự án này đang được thế chấp cho các khoản vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1).

8.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí đã phát sinh cho phần diện tích 136.482,6 mét vuông thuộc Giai đoạn 2,3 đang trong quá trình đền bù của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Đức Hòa, tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An).

Chi phí lãi vay vốn hóa

Trong kỳ, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi vay với số tiền là 14.453.708.451 VND (kỳ trước: 11.991.978.108 VND). Chi phí đi vay này liên quan đến các khoản vay nhằm tài trợ cho chi phí kinh doanh dở dang dự án bất động sản đang triển khai của Công ty.

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. 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:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Mua mới	-	-	-	251.401.000	251.401.000
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.871.275.779	25.690.662.075
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	2.627.252.426	9.320.500.175
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	7.438.851.085	907.045.455	4.039.568.335	3.161.767.964	15.547.232.839
Khấu hao trong kỳ	244.124.568	-	72.353.592	102.097.273	418.575.433
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	7.682.975.653	907.045.455	4.111.921.927	3.263.865.237	15.965.808.272
Giá trị còn lại:					
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025	9.120.389.211	-	313.532.210	458.106.815	9.892.028.236
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026	8.876.264.643	-	241.178.618	607.410.542	9.724.853.803

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 VỐ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh (địa chỉ trước đây là Phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An) được dùng làm trụ sở văn phòng của Công ty với thời gian sử dụng lâu dài.

11. 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			Số đầu kỳ		
		Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
		VND	VND	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Khai thác Hạch phúc	7,50	6.750.000.000	-	6.750.000.000	6.750.000.000	-	6.750.000.000

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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả các bên thứ ba	19.747.778.234	20.004.524.701
- Công ty TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	9.797.104.095	5.370.597.926
- Công ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	2.735.818.277	4.817.095.966
- Công ty TNHH Siam City Cement (Việt Nam)	-	1.298.454.183
- Công ty TNHH Đại Thành	2.008.800.000	21.051.082
- Khác	5.206.055.862	8.497.325.544
Phải trả bên liên quan (Thuyết minh số 27)	130.600.080	-
TỔNG CỘNG	19.878.378.314	20.004.524.701

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên thứ ba trả tiền trước	3.414.495.972	22.338.739.268
Khách hàng cá nhân – Dự án Khu Dân cư Phường 6 Mở rộng	3.253.795.978	22.088.039.274
Khác	160.699.994	250.699.994
Các bên liên quan trả tiền trước (Thuyết minh số 27)	10.230.904.146	4.767.749.998
TỔNG CỘNG	13.645.400.118	27.106.489.266

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU, PHẢI NỘ NHÀ NƯỚC

	VND			
	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Số cuối kỳ
Phải thu				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.329.864.639	-	2.329.864.639
Thuế giá trị gia tăng	493.076.189	6.791.992.406	(5.299.368.262)	1.985.700.333
TỔNG CỘNG	493.076.189	9.121.857.045	(5.299.368.262)	4.315.564.972
Phải trả				
Thuế thu nhập cá nhân	254.936.053	211.155.415	(396.075.179)	70.016.289
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.252.696.210	1.056.057.976	(6.308.754.186)	-
TỔNG CỘNG	5.507.632.263	1.267.213.391	(6.704.829.365)	70.016.289

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Chi phí lãi vay	6.783.081.653	6.424.144.505
Khác	802.394.088	78.000.000
TỔNG CỘNG	7.585.475.741	6.502.144.505

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Ngắn hạn		
Cổ tức nhận trước	3.043.809.604	3.043.809.604
Lãi vay phải trả	198.630.137	-
Khác	3.840.059.897	4.107.039.806
TỔNG CỘNG	7.082.499.638	7.150.849.410
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>198.630.137</i>	<i>100.000.000</i>
<i>Bên khác</i>	<i>6.883.869.501</i>	<i>7.050.849.410</i>
Dài hạn		
Hợp tác kinh doanh (*)	291.516.000.000	291.516.000.000
Ký quỹ, ký cược	292.500.000	292.500.000
TỔNG CỘNG	291.808.500.000	291.808.500.000
<i>Trong đó:</i>		
<i>Bên liên quan (Thuyết minh số 27)</i>	<i>290.140.000.000</i>	<i>290.140.000.000</i>
<i>Bên khác</i>	<i>1.668.500.000</i>	<i>1.668.500.000</i>

(*) Số cuối kỳ thể hiện khoản vốn góp nhận được từ việc hợp tác kinh doanh với Tổng Công ty IDICO – CTCP để thực hiện Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh (“Dự án”) theo hợp đồng Hợp tác Kinh doanh số 10/HĐHTKD và Phụ lục Hợp đồng hợp tác kinh doanh Số 01/PLHDHTKD.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY

	Số đầu kỳ	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Phân loại lại	VND Số cuối kỳ
Ngắn hạn	213.670.117.574	114.393.246.596	(112.102.027.893)	(15.000.000.000)	200.961.336.277
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.1)	74.670.117.574	64.393.246.596	(112.102.027.893)	-	26.961.336.277
Vay bên liên quan (Thuyết minh số 17.2 và Thuyết minh số 27)	114.000.000.000	50.000.000.000	-	-	164.000.000.000
Vay bên khác dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 17.3)	25.000.000.000	-	-	(15.000.000.000)	10.000.000.000
Dài hạn	378.104.589.227	7.637.860.291	-	15.000.000.000	400.742.449.518
Vay ngân hàng (Thuyết minh số 17.3)	378.104.589.227	7.637.860.291	-	15.000.000.000	400.742.449.518
TỔNG CỘNG	591.774.706.801	122.031.106.887	(112.102.027.893)	-	601.703.785.795

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

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

17. VAY (tiếp theo)

17.1. Vay ngắn hạn từ ngân hàng

Công ty đã vay các khoản vay này để tài trợ cho nhu cầu vốn lưu động của mình. Chi tiết như sau:

Tên ngân hàng	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 8, 9 và 10)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	26.961.336.277	Từ ngày 3 tháng 8 năm 2026 đến ngày 22 tháng 12 năm 2026	6,4% - 8,7%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 6.916 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại Phường Long An, Tỉnh Tây Ninh.

17.2. Vay từ bên liên quan

Công ty đã vay khoản vay ngắn hạn tín chấp từ bên liên quan nhằm bổ sung nhu cầu vốn lưu động và đầu tư của mình. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo
Tổng Công ty IDICO - CTCP	114.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	8,4%	Tín chấp
Công ty cổ phần IDICO Ninh Bình	50.000.000.000	Ngày 3 tháng 9 năm 2026	5%	Tín chấp
TỔNG CỘNG	164.000.000.000			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

17. VAY (tiếp theo)
17.3. Vay dài hạn từ ngân hàng

Công ty đã vay khoản vay dài hạn này để đầu tư dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh. Chi tiết như sau:

	Số cuối kỳ VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 8)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	410.742.449.518	Từ ngày 2 tháng 10 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	7,2%	Toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh
Trong đó:				
- Vay dài hạn đến hạn trả	10.000.000.000			
- Vay dài hạn	400.742.449.518			

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 và kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày

18.	VỐN CHỦ SỞ HỮU							VND
18.1	Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu							Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 (Trình bày lại theo thông tư 99)								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024		171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896	
Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	-	28.404.188.317	28.404.188.317	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu		-	-	102.599.690.000	-	(102.599.690.000)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi		-	-	-	-	(2.745.000.000)	(2.745.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025		171.000.000.000	9.000.000.000	103.642.597.420	18.494.140.275	66.024.704.518	368.161.442.213	
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026								
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025		273.599.690.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	87.292.265.986	389.429.003.681	
Lợi nhuận thuần trong kỳ		-	-	-	-	4.981.639.661	4.981.639.661	
Trả cổ tức bằng cổ phiếu (*)		-	-	54.719.930.000	-	(54.719.930.000)	-	
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)		-	-	-	-	(1.200.000.000)	(1.200.000.000)	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026		273.599.690.000	9.000.000.000	55.762.837.420	18.494.140.275	36.353.975.647	393.210.643.342	

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026, Công ty đã thông qua phương án phát hành cổ phiếu để chi trả cổ tức năm 2025, với số lượng dự kiến phát hành thêm là 5.471.993 cổ phiếu, tương đương với tỷ lệ 20%. Đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty đang thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để hoàn tất việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu. Cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi tương ứng với số tiền là 1.200.000.000 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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.2 Chi tiết vốn góp

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	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	13.953.600	51	13.953.600	51
Các cổ đông khác	13.406.369	49	13.406.369	49
TỔNG CỘNG	27.359.969	100	27.359.969	100

18.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	273.599.690.000	171.000.000.000

18.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Cổ phiếu đăng ký phát hành	27.359.969	27.359.969
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	27.359.969
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	27.359.969	27.359.969

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

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

18.5 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)	4.981.639.661	28.404.188.317
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối (*)	(340.648.226)	(686.205.461)
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)	4.640.991.435	27.717.982.856
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân (**)	27.359.969	27.359.969
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	170	1.013
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	170	1.013

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 được điều chỉnh giảm cho khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2025 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026. Khoản điều chỉnh được xác định dựa trên tỷ trọng lợi nhuận sau thuế thực tế của kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 so với lợi nhuận sau thuế thực tế của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 được điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 theo kế hoạch được phê duyệt trong Nghị quyết của ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 4 năm 2026. Khoản điều chỉnh được xác định dựa trên tỷ trọng lợi nhuận sau thuế thực tế của kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 so với lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026.

(**) Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 để phản ánh việc phát hành cổ phiếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thực hiện trong năm 2025.

Công ty không có giao dịch cổ phiếu phổ thông suy giảm tiềm năng trong kỳ và vào ngày lập báo cáo tài chính giữa niên độ này.

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Số đầu kỳ	112.753.811	2.021.318.891
Số được phê duyệt trong kỳ (Thuyết minh số 17.1)	1.200.000.000	2.745.000.000
Số đã chi trả trong kỳ	(172.000.000)	(2.809.500.000)
Số cuối kỳ	1.140.753.811	1.956.818.891

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

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

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Doanh thu từ dịch vụ xây lắp	57.956.172.811	22.266.197.600
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	23.703.524.665	60.053.818.532
Doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng	986.105.557	46.683.769.022
Khác	1.399.075.403	192.000.000
DOANH THU THUẦN	84.044.878.436	129.195.785.154
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	26.088.705.625	108.961.953.154
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 27)	57.956.172.811	20.233.832.000

20.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Lãi tiền gửi	420.520.630	40.604.940

21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Giá vốn dịch vụ xây lắp	56.034.442.128	21.172.749.422
Giá vốn từ chuyển nhượng bất động sản	7.549.005.702	10.939.835.910
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	797.713.445	44.852.688.353
Giá vốn khác	809.271.587	88.030.764
TỔNG CỘNG	65.190.432.862	77.053.304.449

22. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí lãi vay	7.018.353.260	5.768.251.279
Khác	-	38.557.872
TỔNG CỘNG	7.018.353.260	5.806.809.151

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

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí bán hàng	724.303.950	2.074.103.160
Chi phí khấu hao	223.949.412	223.949.412
Chi phí dịch vụ mua ngoài	219.668.085	112.142.576
Chi phí nhân viên	-	847.164.867
Chi phí khác	280.686.453	890.846.305
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.569.919.860	9.215.663.468
Chi phí nhân viên	3.930.688.989	6.176.909.924
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.353.545.593	1.119.975.609
Chi phí công cụ, dụng cụ	313.895.422	214.375.593
Chi phí khấu hao	194.626.021	196.142.352
Hoàn nhập dự phòng	(593.683.592)	-
Chi phí khác	370.847.427	1.508.259.990
TỔNG CỘNG	6.294.223.810	11.289.766.628

24. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Thu nhập khác	374.660.443	598.895.022
Thu nhập từ cho thuê	294.761.400	433.654.504
Thu nhập khác	79.899.043	165.240.518
Chi phí khác	110.000.000	180.135.593
Chi phí khác	110.000.000	180.135.593
LỢI NHUẬN KHÁC	264.660.443	418.759.429

25. CHI PHÍ KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	VND	
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí nguyên vật liệu	53.460.922.177	20.942.883.431
Chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	7.549.005.702	10.939.835.910
Chi phí nhân viên	3.930.688.989	6.285.180.688
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.382.485.265	2.288.909.036
Chi phí mua hàng hóa	797.713.445	44.852.688.353
Chi phí khấu hao	418.575.433	420.091.764
Chi phí khác	2.945.265.661	2.613.481.895
TỔNG CỘNG	71.484.656.672	88.343.071.077

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. 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.

26.1 Thuế TNDN

		VND
	Kỳ này	Kỳ trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.056.057.976	6.767.849.837
Chi phí TNDN hoãn lại	189.351.940	333.231.141
TỔNG CỘNG	1.245.409.916	7.101.080.978

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	6.227.049.577	35.505.269.295
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	1.245.409.916	7.101.053.859
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	-	27.119
Chi phí thuế TNDN	1.245.409.916	7.101.080.978

26.2 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.

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. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (tiếp theo)

26.3 Thuế TNDN hoãn lại

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

			VND	
	<i>Báo cáo tình hình tài chính</i>		<i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i>	
	<i>Số cuối kỳ</i>	<i>Số đầu kỳ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Chi phí phải trả	108.853.965	108.853.965	-	-
Thuế TNDN tạm nộp	32.537.954	221.889.894	(189.351.940)	(333.231.141)
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	141.391.919	330.743.859		
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại			(189.351.940)	(333.231.141)

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. 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 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO – CTCP ("IDICO")	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO ("IDICO 10")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("IDICO-INCON")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("IDICO-CONAC")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang ("IDICO Tiền Giang")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị IDICO ("IDICO-UIC")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình ("IDICO Ninh Bình")	Công ty có cùng Công ty mẹ
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên HĐQT
Ông Võ Thế Minh	Thành viên HĐQT
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Phan Thị Thùy Vân	Thành viên Ban Kiểm soát từ ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Đinh Thành Luân	Thành viên Ban Kiểm soát đến ngày 20 tháng 4 năm 2026
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên Ban Kiểm soát đến ngày 20 tháng 4 năm 2026
Ông Phạm Văn Lộc	Phó Giám đốc
Ông Phạm Tấn Hiền	Phó Giám đốc đến ngày 28 tháng 4 năm 2026
Ông Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng

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:

VND

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
IDICO	Cung cấp dịch vụ	57.956.172.811	20.041.832.000
	Lãi vay	4.551.879.452	4.339.041.096
	Lãi vay đã trả	4.551.879.452	3.389.726.027
IDICO-UIC	Mua dịch vụ	120.926.000	-
IDICO Ninh Bình	Lãi vay	198.630.137	-

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

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

			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>			
IDICO	Cung cấp dịch vụ	23.617.052.209	7.529.784.799
IDICO 10	Bán hàng hóa	-	97.199.323
TỔNG CỘNG		23.617.052.209	7.626.984.122
<i>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</i>			
IDICO – Tiền Giang	Cung cấp dịch vụ	5.463.154.148	-
IDICO	Cung cấp dịch vụ	4.767.749.998	4.767.749.998
TỔNG CỘNG		10.230.904.146	4.767.749.998
<i>Phải trả người bán ngắn hạn</i>			
IDICO-UIC	Mua dịch vụ	130.600.080	-
<i>Phải trả khác ngắn hạn</i>			
IDICO Ninh Bình	Chi phí Lãi vay	198.630.137	-
IDICO-IDI	Ký quỹ	-	50.000.000
IDICO-INCON	Ký quỹ	-	50.000.000
TỔNG CỘNG		198.630.137	100.000.000
<i>Phải trả khác dài hạn</i>			
IDICO	Hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
<i>Vay ngắn hạn</i>			
IDICO	Vay	114.000.000.000	114.000.000.000
IDICO Ninh Bình	Vay	50.000.000.000	-
TỔNG CỘNG		164.000.000.000	114.000.000.000

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. 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"), Ban Giám đốc và các nhân viên quản lý khác như sau:

		VND
Tên	Kỳ này	Kỳ trước
Hội đồng quản trị	328.000.000	416.000.000
Ông Đặng Chính Trung	78.000.000	120.000.000
Ông Nguyễn Xuân Tiến	56.000.000	74.000.000
Ông Hoàng Tuấn Anh	56.000.000	74.000.000
Ông Nguyễn Vũ Hùng	56.000.000	14.000.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	42.000.000	74.000.000
Ông Nguyễn Danh Thái	26.000.000	-
Ông Đỗ Chí Linh	14.000.000	-
Ông Võ Thế Minh	-	60.000.000
Ban Điều hành	1.504.807.270	1.207.973.224
Ông Nguyễn Xuân Tiến	545.850.000	419.545.909
Ông Phạm Văn Lộc	327.300.000	256.759.091
Ông Phạm Tấn Hiền	320.027.270	256.759.091
Ông Phạm Quốc Tài	311.630.000	274.909.133
Ban Kiểm soát	70.000.000	146.000.000
Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	40.000.000	60.000.000
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	24.000.000	43.000.000
Ông Đinh Thành Luân	-	37.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Chung	-	6.000.000
Bà Phan Thị Thùy Vân	6.000.000	-
TỔNG CỘNG	1.902.807.270	1.769.973.224

28. 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.

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 vật liệu xây dựng, 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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

	Kinh doanh vật liệu xây dựng		Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng	VND
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Tổng doanh thu thuần	986.105.557		57.956.172.811	23.703.524.665	1.399.075.403	84.044.878.436	
Kết quả							
Lợi nhuận gộp	188.392.112		1.921.730.683	16.154.518.963	589.803.816	18.854.445.574	
Lợi nhuận không phân bổ						795.181.073	
Chi phí không phân bổ						(12.627.395.997)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(1.056.057.976)	
Thuế hoãn lại						(189.351.940)	
Lợi nhuận sau thuế						4.981.639.661	
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2026							
Tài sản bộ phận	5.996.808.368		29.145.608.258	1.283.224.079.225	266.556.688	1.318.633.052.539	
Tài sản không phân bổ (*)						18.656.214.861	
Tổng tài sản						1.337.289.267.400	
Nợ phải trả bộ phận	86.013.653		29.145.608.258	914.751.136.937	95.865.210	944.078.624.058	
Tổng nợ phải trả						944.078.624.058	

(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác.

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

28. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VN/	VN/					VN/
	Kinh doanh vật liệu xây dựng	Xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Khác	Tổng cộng	
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025						
Tổng doanh thu thuần	46.683.769.022	22.266.197.600	60.053.818.532	192.000.000	129.195.785.154	
Kết quả						
Lợi nhuận gộp	1.831.080.669	1.093.448.178	49.113.982.622	103.969.236	52.142.480.705	
Lợi nhuận không phân bổ					639.499.962	
Chi phí không phân bổ					(17.276.711.372)	
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp					(6.767.849.837)	
Thuế hoãn lại					(333.231.141)	
Lợi nhuận sau thuế					28.404.188.317	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2025						
Tài sản bộ phận	14.854.750.173	30.909.108.275	1.240.434.702.423	411.472.128	1.286.610.032.999	
Tài sản không phân bổ (*)					55.340.820.174	
Tổng tài sản					1.341.950.853.173	
Nợ phải trả bộ phận	1.673.804.069	30.909.108.275	919.556.437.148	382.500.000	952.521.849.492	
Tổng nợ phải trả					952.521.849.492	

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

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

29. CÁC CAM KẾT THUÊ VÀ CHO THUÊ HOẠT ĐỘNG

Cam kết thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Dưới 1 năm	299.689.000	659.689.000
Từ 1 đến 5 năm	149.844.500	629.378.000
TỔNG CỘNG	499.533.500	1.289.067.000

Cam kết cho thuê hoạt động

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

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Dưới 1 năm	668.782.012	1.415.527.273
Từ 1 đến 5 năm	1.217.000.802	1.759.827.273
TỔNG CỘNG	1.885.782.814	3.175.354.546

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 đã được phân loại lại cho phù hợp với cách trình bày theo hướng dẫn của Thông tư 99 do lần đầu áp dụng trong kỳ hiện tại. Chi tiết như sau:

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	Số đầu kỳ (được trình bày lại)
			VND
Các khoản tương đương tiền	23.124.389.774	9.028.016	23.133.417.790
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.000.000.000	187.276.712	16.187.276.712
Phải thu ngắn hạn khác	723.442.937	(196.304.728)	527.138.209
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	559.103.740	559.103.740
Chi phí phải trả ngắn hạn	78.000.000	6.424.144.505	6.502.144.505
Phải trả ngắn hạn khác	14.134.097.655	(6.983.248.245)	7.150.849.410

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

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

Ngày 11 tháng 8 năm 2026, Công ty đã gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội báo cáo số 138/BC-CT, báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm 2025. Theo đó Công ty đã phân phối 5.471.936 cổ phiếu cho cổ đông, nâng tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành lên 32.831.905 cổ phiếu.

Ngoài sự kiện nêu trên, không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 30 tháng 6 năm 2026.

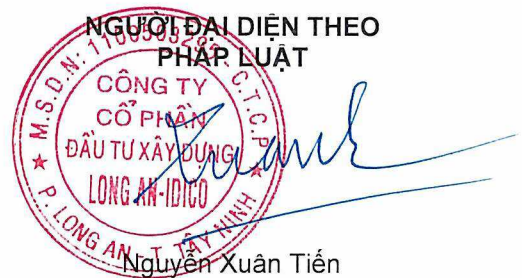
Phê duyệt, ngày 13 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

**NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT**





Bùi Thị Hồng

Phạm Quốc Tài

Nguyễn Xuân Tiến

