

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) Quý 2 năm 2025 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 6, TP. Tân An, Long An.

- 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 Quý 2 năm 2025.

☐ 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

Văn 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: 11/4/2025 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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Quý 2 năm 2025

2025

Tây Ninh, tháng 07/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LONG AN-IDICO

📍 Số 88, Quốc lộ 1A (tuyến tránh), P.6, thành phố Tân An, tỉnh Long An

☎ 0272 3826497

☎ 0272 3829337

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

MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Bảng cân đối kế toán	2 - 3
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	4
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	5
Thuyết minh báo cáo tài chính	6 - 32



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 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 năm 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 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 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 Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên
Ông Hoàng Tuấn Anh	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hoa	Thành viên
Ông Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên
Ông Đinh Thành Luân	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

B01-DN

TÀI SẢN	MS	TM	30.06.2025 VND	01.01.2025 VND
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		990.404.598.404	988.648.966.623
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	15.801.826.905	5.149.166.652
1. Tiền	111		12.801.826.905	2.149.166.652
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		53.100.164.078	66.498.270.332
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	46.456.823.270	63.067.872.738
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		5.504.814.448	74.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	6	1.489.448.041	3.707.319.275
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137	5	(350.921.681)	(350.921.681)
IV. Hàng tồn kho	140	7	920.040.607.421	914.514.852.569
1. Hàng hóa tồn kho	141		920.040.607.421	914.514.852.569
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.462.000.000	2.486.677.070
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.462.000.000	1.462.000.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152			1.024.677.070
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		341.772.134.474	337.001.369.721
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		4.183.131.000	
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	5		
6. Phải thu dài hạn khác	216	6	4.183.131.000	
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	5		
II. Tài sản cố định	220		12.983.159.898	13.403.251.662
1. Tài sản cố định hữu hình	221	8	10.312.120.000	10.732.211.764
- Nguyên giá	222		25.439.261.075	25.439.261.075
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(15.127.141.075)	(14.707.049.311)
3. Tài sản cố định vô hình	227	9	2.671.039.898	2.671.039.898
- Nguyên giá	228		2.671.039.898	2.671.039.898
III. Bất động sản đầu tư	230			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		316.321.318.450	314.980.361.792
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241	7	316.177.151.050	314.836.194.392
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		144.167.400	144.167.400
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.750.000.000	6.750.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10	6.750.000.000	6.750.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254	5		
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.534.525.126	1.867.756.267
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		1.534.525.126	1.867.756.267
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.332.176.732.878	1.325.650.336.344

050
ĐNG
PHI
XÂY
JANIL
N-T

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2025

NGUỒN VỐN	MS	TM	30.06.2025 VND	01.01.2025 VND
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		964.015.290.665	983.148.082.448
I. Nợ ngắn hạn	310		275.340.701.438	326.428.082.448
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	11	16.402.636.883	30.530.544.073
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	12	49.176.014.871	86.940.913.783
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	2.939.904.975	20.538.011.777
4. Phải trả người lao động	314		731.054.115	2.826.175.417
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	14	6.952.680.275	6.785.285.925
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	15	11.083.189.580	5.326.354.556
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	16	186.098.401.848	171.459.478.026
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	18	1.956.818.891	2.021.318.891
II. Nợ dài hạn	330		688.674.589.227	656.720.000.000
1. Phải trả người bán dài hạn	331	11		
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	12		
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	14		
7. Phải trả dài hạn khác	337	15	291.720.000.000	291.720.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	396.954.589.227	365.000.000.000
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		368.161.442.213	342.502.253.896
I. Vốn chủ sở hữu	410	17	368.161.442.213	342.502.253.896
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		171.000.000.000	171.000.000.000
+ Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		171.000.000.000	171.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		9.000.000.000	9.000.000.000
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		1.042.907.420	1.042.907.420
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		18.494.140.275	18.494.140.275
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		168.624.394.518	142.965.206.201
+ LNST chưa PP lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		140.220.206.201	
+ LNST chưa phân phối kỳ này	421b		28.404.188.317	142.965.206.201
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430			
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.332.176.732.878	1.325.650.336.344



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng




Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 7 năm 2025

CHỈ TIÊU	MS TM		Quý 2/2025	Quý 2/2024	Lũy kế từ đầu năm	
			VND	VND	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	78.750.194.135	37.443.463.867	129.195.785.154	336.725.445.974
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02					
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		78.750.194.135	37.443.463.867	129.195.785.154	336.725.445.974
4. Giá vốn hàng bán	11	20	46.837.388.195	(16.684.845.435)	77.053.304.449	109.122.430.359
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.912.805.940	54.128.309.302	52.142.480.705	227.603.015.615
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	6.901.124	2.844.916	40.604.940	26.848.892
7. Chi phí tài chính	22	22	2.953.528.793	6.124.871.915	5.806.809.151	8.598.511.887
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.936.600.360	6.102.285.026	5.768.251.279	8.575.924.998
8. Chi phí bán hàng	25	23	1.121.225.411	(294.862.839)	2.074.103.160	14.928.469.881
9. Chi phí quản lý DN	26	24	5.157.200.692	4.367.529.758	9.215.663.468	7.803.174.014
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		22.687.752.168	43.933.615.384	35.086.509.866	196.299.708.725
11. Thu nhập khác	31	25	216.557.944	277.363.527	598.895.022	451.632.617
12. Chi phí khác	32	25	90.135.593	90.000.017	180.135.593	150.000.017
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	25	126.422.351	187.363.510	418.759.429	301.632.600
14. Tổng lợi nhuận trước thuế (50=30+40)	50		22.814.174.519	44.120.978.894	35.505.269.295	196.601.341.325
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26	4.430.358.197	8.824.195.779	6.767.849.837	39.320.268.265
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		132.503.826		333.231.141	
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		18.251.312.496	35.296.783.115	28.404.188.317	157.281.073.060
18. Lãi cơ bản trên CP	70	17.5	1.067	4.128	1.661	18.235
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	17.5				





CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG

Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Ngày 15 tháng 7 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Quý 2 năm 2025

B03-DN					
CHỈ TIÊU	MS	Quý 2/2025	Quý 2/2024	Lũy kế từ đầu năm	
		VND	VND	Năm nay VND	Năm trước VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH					
1. Lợi nhuận trước thuế	01	22.814.174.519	44.120.978.894	35.505.269.295	196.601.341.325
2. Điều chỉnh cho các khoản:					
- Khấu hao TSCĐ, BĐS đầu tư	02	210.045.882	210.045.882	420.091.764	420.091.764
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6.901.124)	(2.844.916)	(40.604.940)	(26.848.892)
- Chi phí lãi vay	06	2.936.600.360	6.102.285.026	5.768.251.279	8.575.924.998
3. Lợi nhuận từ hoạt động KD	08	25.953.919.637	50.430.464.886	41.653.007.398	205.570.509.195
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	2.600.909.524	(2.931.919.463)	10.243.281.090	(18.869.242.548)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	502.763.132	4.725.928.200	5.125.266.598	(205.530.828.527)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(14.379.213.052)	(55.154.580.350)	(52.033.799.151)	(267.310.698.037)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.462.000.000)		12.740.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14	(8.792.030.656)	(2.438.965.846)	(13.549.084.905)	(4.975.059.192)
- Thuế thu nhập DN đã nộp	15		(11.233.385.244)	(24.607.000.000)	(13.214.872.532)
- Tiền chi khác cho HĐKD	17	(821.000.000)	(313.340.000)	(2.809.500.000)	(581.520.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐKD	20	5.065.348.585	(18.377.797.817)	(35.977.828.970)	(292.171.711.641)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ					
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận	27	1.825.782	2.844.916	36.976.174	26.848.892
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐĐT	30	1.825.782	2.844.916	36.976.174	26.848.892
III LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH					
3. Tiền thu từ đi vay	33	65.019.514.978	47.047.874.552	130.806.088.027	336.843.494.154
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(61.594.639.370)	(29.405.700.714)	(84.212.574.978)	(113.913.687.428)
Lưu chuyển tiền thuần từ HĐTC	40	3.424.875.608	17.642.173.838	46.593.513.049	222.929.806.726
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	8.492.049.975	(732.779.063)	10.652.660.253	(69.215.056.023)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	7.309.776.930	7.701.773.232	5.149.166.652	76.184.050.192
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	15.801.826.905	6.968.994.169	15.801.826.905	6.968.994.169
70=50+60+61)					



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng



Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 7 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ 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 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 năm 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.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại 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 Long An và Thành phố Hồ Chí Minh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 43 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 43).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VND”) phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính 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 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, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

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

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

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

- | | |
|---|---|
| Hàng hóa, 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. |

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

3.2 Hàng tồn kho (tiếp theo)

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

3.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán 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 năm tài chính. 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. 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.

3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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 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.

3.5 Thuê tài sản

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình trên bảng cân đối kế toán 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.

3.7 Khấu hao

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

Nhà cửa và vật kiến trúc	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

3.8 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 năm 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.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.10 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

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

3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

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

3.12 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

Cổ tức phải trả được đề nghị bởi Hội đồng quản trị của Công ty và được các cổ đông thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên. Khi đó, cổ tức sẽ được ghi nhận như một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

3.13 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 năm tài chính 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 năm khi các chi phí này đã phát sinh.

10056
HỘI ĐỒNG
CỔ ĐÔNG
PHÊ DUYỆT
TÀI CHÍNH
NGÂN HÀNG
VN-T.

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

3.13 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Thu nhập lãi được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi là không chắc chắn.

3.14 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 năm tài chính.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh 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 năm tài chính 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.

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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính 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 năm tài chính.

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

3.14 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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

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

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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 CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Tiền mặt	21.794.967	369.664.409
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.780.031.938	1.679.502.243
Tiền đang chuyển		100.000.000
Các khoản tương đương tiền (*)	3.000.000.000	3.000.000.000
Tổng cộng	15.801.826.905	5.149.166.652

(*) Số đầu kỳ thể hiện các khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại có kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất áp dụng.

5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	46.456.823.270	63.067.872.738
Công ty TNHH Aeon Việt Nam	8.736.000.000	8.736.000.000
Cty TNHH ĐT và XD Khánh Khoa - Long	2.160.441.151	2.103.120.071
Tổng Công ty IDICO - CTCP	11.009.763.112	26.402.656.356
Công ty CP Kiểm định Xây dựng An Hòa	2.382.337.104	883.184.900
Công ty TNHH SX DV Vận tải Tiến Phát	1.716.039.491	2.061.664.329
Doanh nghiệp tư nhân Lê Thành Công	5.777.281.658	6.110.628.658
Công ty TNHH Thương mại Xây dựng Quốc	2.333.622.450	
Công ty CP Phát triển KCN và ĐT Thủ Thừa	5.591.374.091	6.561.038.100
Phải thu khách hàng khác	6.749.964.213	10.209.580.324
Phải thu khách hàng dài hạn		
Tổng cộng	46.456.823.270	63.067.872.738
Dự phòng	(350.921.681)	(350.921.681)
Giá trị thuần	46.105.901.589	62.716.951.057

Trong đó: Bên liên quan 11.306.962.435 26.981.571.988
(Chi tiết trình bày tại thuyết minh số 28)

6. PHẢI THU KHÁC

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Ngắn hạn	1.489.448.041	3.707.319.275
- Phải thu khác	-	-
- Tạm ứng	1.484.372.699	3.705.872.699
- Lãi tiền gửi, lãi cho vay	5.075.342	1.446.576
Dài hạn	4.183.131.000	
- Ký cược, ký quỹ	4.183.131.000	
Tổng cộng	5.672.579.041	3.707.319.275

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

7.1 Hàng tồn kho

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Chi phí bất động sản dở dang (*)	832.169.923.431	816.687.928.136
Hàng hóa bất động sản (**)	75.316.095.264	86.255.931.174
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	12.250.192.969	9.648.305.118
Hàng hóa khác	304.395.757	1.922.688.141
Tổng cộng	920.040.607.421	914.514.852.569

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

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Hựu Thạnh (i)	830.845.271.154	815.722.341.526
Dự án khác	1.324.652.277	965.586.610
Tổng cộng	832.169.923.431	816.687.928.136

- (i) Đây là chi phí cho phần diện tích 334.456,4 mét vuông của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại 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 16.3).

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

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Dự án Khu Dân cư Trung tâm mở rộng Phường 6 (ii)	53.389.426.844	64.329.262.754
Dự án Trung tâm Thương mại Aeon	21.926.668.420	21.926.668.420
Tổng cộng	75.316.095.264	86.255.931.174

- (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 16.1).

7.2 Chi phí kinh doanh dở dang dài hạn

Đây là chi phí cho phần diện tích 136.482,6 mét vuông đang trong quá trình đền bù của Dự án Khu dân cư, nhà ở công nhân tại xã Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
NGUYÊN GIÁ					
Số dư tại 01/01/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
Tăng trong kỳ					
Mua trong kỳ					
Đầu tư XDCB hoàn thành					
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/06/2025	16.559.240.296	907.045.455	4.353.100.545	3.619.874.779	25.439.261.075
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ					
Số dư tại 01/01/2025	6.950.601.949	907.045.455	3.894.861.151	2.954.540.756	14.707.049.311
Tăng trong kỳ	244.124.568		72.353.592	103.613.604	420.091.764
Khấu hao trong kỳ	244.124.568		72.353.592	103.613.604	420.091.764
Giảm trong kỳ					
Thanh lý, nhượng bán					
Số dư tại 30/06/2025	7.194.726.517	907.045.455	3.967.214.743	3.058.154.360	15.127.141.075
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư tại 01/01/2025	9.608.638.347		458.239.394	665.334.023	10.732.211.764
Số dư tại 30/06/2025	9.364.513.779		385.885.802	561.720.419	10.312.120.000

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

Giá trị còn lại của tài sản mà Công ty đã thế chấp để đảm bảo cho các khoản tiền vay ngân hàng:

- 01/01/2025	9.517.850.127	115.204.478	9.633.054.605
- 30/06/2025	9.293.900.715	69.122.690	9.363.023.405

Nguyên giá của TSCĐ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là:

- 01/01/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406
- 30/06/2025	2.880.173.567	907.045.455	2.906.028.727	1.626.609.657	8.319.857.406

Nguyên giá của các TSCĐ không còn sử dụng, chờ thanh lý

- 01/01/2025
- 30/06/2025

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình bao gồm quyền sử dụng đất tại 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. Toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất này đang được thế chấp cho khoản vay ngân hàng (*Thuyết minh số 16.1*)

10. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

	30.06.2025				01.01.2025			
	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại	Tỷ lệ sở hữu (%)	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị còn lại
Công ty CP khai thác Hạnh Phúc	7.50%	6,750,000,000		6,750,000,000	7.50%	6,750,000,000		6,750,000,000
	7.50%	6,750,000,000		6,750,000,000	7.50%	6,750,000,000		6,750,000,000

11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30.06.2025 VND	01.01.2025 VND
Ngắn hạn	16.402.636.883	30.530.544.073
Công Ty TNHH XD TM DV Nghĩa Bình	4.590.454.723	14.923.027.844
Công ty TNHH XD TM DV Tiền Bảo Thái	2.026.287.921	2.753.436.811
Cty TNHH Siam City Cement VN-CN Kiên	2.198.999.488	2.634.359.235
Cty TNHH MTV Xi Măng Hạ Long	2.566.519.949	2.661.234.251
Công ty TNHH Đại Thành	969.637.983	2.235.033.888
Công ty TNHH KD tiếp thị Xi măng FICO-	653.365.900	1.123.883.780
Công ty Cổ phần thương mại Phương Nam	-	1.495.616.800
Phải trả các đối tượng khác	3.397.370.919	2.703.951.464
Dài hạn		
Tổng cộng	16.402.636.883	30.530.544.073

12. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30.06.2025 VND	01.01.2025 VND
Ngắn hạn	49.176.014.871	86.940.913.783
Tổng Cty IDICO - CTCP	7.631.249.089	7.352.098.564
Khách hàng KDC TT mở rộng P6	40.720.157.188	79.356.815.219
Khách hàng khác	824.608.594	232.000.000
Dài hạn		
Tổng cộng	49.176.014.871	86.940.913.783

Trong đó: Bên liên quan 7.631.249.089 7.352.098.564
(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 28)

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

	01.01.2025	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	VND 30.06.2025
Phải nộp	20.538.011.777	7.625.639.260	25.223.746.062	2.939.904.975
Thuế giá trị gia tăng		456.665.138		456.665.138
Thuế TNDN	20.313.349.812	6.767.849.837	24.607.000.000	2.474.199.649
Thuế thu nhập cá nhân	224.661.965	357.361.785	572.983.562	9.040.188
Thuế đất phi nông nghiệp, tiền thuê đất		33.762.500	33.762.500	
Các loại thuế khác		10.000.000	10.000.000	
Tổng	20.538.011.777	7.625.639.260	25.223.746.062	2.939.904.975

14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	30.06.2025 VNĐ	01.01.2025 VNĐ
a) Ngắn hạn	6.952.680.275	6.785.285.925
Trích trước GV thừa đất số 01 - TTTM AEON	5.636.617.775	5.636.617.775
Trích trước GV thi công san nền KCN Hựu Thạnh		1.148.668.150
Trích trước CP nhân sự (Lương tháng thứ 13, thưởng KQKD)	1.316.062.500	

15. PHẢI TRẢ KHÁC

	30.06.2025 VNĐ	01.01.2025 VNĐ
Ngắn hạn	11.083.189.580	5.326.354.556
Nhận ký quỹ ký cược	550.000.000	415.000.000
Các Đội xây dựng	118.113.061	331.618.963
Cổ tức phải trả	559.103.740	559.103.740
Lãi vay phải trả	7.880.776.895	3.669.632.413
Thù lao HĐQT; BKS		31.500.000
Phải trả, phải nộp khác	1.975.195.884	319.499.440
Dài hạn	291.720.000.000	291.720.000.000
Ký quỹ Mở sét, NM gạch	204.000.000	204.000.000
Vốn góp hợp tác kinh doanh	291.516.000.000	291.516.000.000
+ Tổng Công ty IDICO - CTCP	290.140.000.000	290.140.000.000
+ Các đối tượng khác	1.376.000.000	1.376.000.000
Tổng	302.803.189.580	297.046.354.556
Trong đó: Bên liên quan	292.626.404.449	291.472.191.780

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 28)

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

16. VAY

Chỉ tiêu	30.06.2025	Phát sinh trong kỳ		VND 01.01.2025
		Giá trị	Tăng	Giảm
Vay ngắn hạn	186.098.401.848	98.851.498.800	84.212.574.978	171.459.478.026
BIDV Long An	40.844.240.845	65.029.368.008	36.602.834.743	12.417.707.580
Shinhanbank	20.254.161.003	33.822.130.792	47.609.740.235	34.041.770.446
Tổng công ty IDICO	125.000.000.000			125.000.000.000
	186.098.401.848	98.851.498.800	84.212.574.978	171.459.478.026
Vay dài hạn	396.954.589.227	31.954.589.227		365.000.000.000
BIDV Long An	396.954.589.227	31.954.589.227		365.000.000.000
	396.954.589.227	31.954.589.227		365.000.000.000
Tổng cộng	583.052.991.075	130.806.088.027	84.212.574.978	536.459.478.026
Trong đó: Bên liên quan	125.000.000.000			125.000.000.000

16.1. 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 năm VND	Ngày đáo hạn	Lãi suất	Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7, 8 và 9)
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	40.844.240.845	Thời hạn vay từ 6 -9 tháng , hạn trả nợ từ ngày 03 tháng 7 năm 2025 đến ngày 17 tháng 03 năm 2026	4,9% - 5,9%	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 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
Ngân hàng TNHH Một Thành viên Shinhan Việt Nam - Hội sở	20.254.161.003	Thời hạn vay 6 tháng, hạn trả nợ từ ngày 14 tháng 10 năm 2025 đến ngày 24 tháng 12 năm 2025	4,7% - 4,9%	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở với diện tích 920,5 mét vuông và tài sản khác gắn liền với đất tại phường 6, Thành phố Tân An, Tỉnh Long An.
Cộng	61.098.401.848			

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

16. VAY (tiếp theo)

16.2. Vay ngắn hạn 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:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	125.000.000.000	Ngày 31 tháng 12 năm 2025	7,0%	Tín chấp

16.3. 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 Long An. Chi tiết như sau:

	<i>Số cuối năm VND</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Tài sản đảm bảo (Thuyết minh số 7)</i>
Ngân Hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư Và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Long An	396.954.589.227	Từ ngày 1 tháng 8 năm 2026 đến ngày 1 tháng 8 năm 2030	6,2% đến ngày 2 tháng 8 năm 2025	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 Hựu Thạnh, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 Tình hình tăng (giảm) nguồn vốn chủ sở hữu

VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn CP	Vốn khác của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại 01/01/2024	85.500.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	23.097.884.824	83.696.255.451	202.337.047.695
Tăng trong kỳ	85.500.000.000				62.068.950.750	147.568.950.750
Tăng vốn	85.500.000.000					85.500.000.000
Lợi nhuận sau thuế					142.965.206.201	142.965.206.201
Phân phối lợi nhuận					(80.896.255.451)	(80.896.255.451)
Giảm trong kỳ				4.603.744.549	2.800.000.000	7.403.744.549
Quỹ đầu tư phát triển				4.603.744.549		4.603.744.549
Trích quỹ KT và PL					1.800.000.000	1.800.000.000
Trích thưởng HĐQT; BĐH					1.000.000.000	1.000.000.000
Số dư tại 01/01/2025	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	142.965.206.201	342.502.253.896
Tăng trong kỳ					28.404.188.317	28.404.188.317
Lợi nhuận sau thuế					28.404.188.317	28.404.188.317
Giảm trong kỳ					2.745.000.000	2.745.000.000
Số dư tại 30/06/2025	171.000.000.000	9.000.000.000	1.042.907.420	18.494.140.275	168.624.394.518	368.161.442.213

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.2 Chi tiết vốn góp

	30.06.2025			01.01.2025		
			Giá trị CP theo mệnh giá (VND)			Giá trị CP theo mệnh giá (VND)
	Tỷ lệ	Số CP		Tỷ lệ	Số CP	
Tổng công ty IDICO - CTCP	51,00%	8.721.000	87.210.000.000	51,00%	8.721.000	87.210.000.000
Công ty SSG Văn Thánh	4,50%	769.500	7.695.000.000	4,50%	769.500	7.695.000.000
Công ty CP tập đoàn S.S.G	4,84%	827.900	8.279.000.000	4,84%	827.900	8.279.000.000
Vốn của cổ đông khác	39,66%	6.781.600	67.816.000.000	39,66%	6.781.600	67.816.000.000
Tổng	100%	17.100.000	171.000.000.000	100%	17.100.000	171.000.000.000

17.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Vốn góp đầu kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000	171.000.000.000	85.500.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ				
Vốn góp giảm trong kỳ				
Vốn góp cuối kỳ	171.000.000.000	85.500.000.000	171.000.000.000	85.500.000.000
Cổ tức tuyên bố				
Cổ tức được trả bằng cổ phiếu				
Cổ tức được trả bằng tiền				

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

17.4 Cổ phiếu

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	17.100.000	17.100.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	17.100.000	17.100.000
Cổ phiếu phổ thông	17.100.000	17.100.000
Cổ phiếu ưu đãi		
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành	10.000đ/cổ phiếu	10.000đ/cổ phiếu

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.

17.5 Lãi trên cổ phiếu

	Quý 2/2025	Quý 2/2024	Lũy kế năm nay	Lũy kế năm trước
	VND	VND	VND	VND
LN sau thuế TNDN	18.251.312.496	35.296.783.115	28.404.188.317	157.281.073.060
Điều chỉnh tăng; giảm		-	-	1.372.500.000
Thưởng HĐQT; BKS				300.000.000
Trích quỹ KTPL				1.072.500.000
Lãi hoặc lỗ phân bổ cho				
CD sở hữu CPPT	18.251.312.496	35.296.783.115	28.404.188.317	155.908.573.060
CP phổ thông đang lưu				
hành bình quân	17.100.000	8.550.000	17.100.000	8.550.000
Lãi cơ bản				
trên cổ phiếu	1.067	4.128	1.661	18.235

18. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	30.06.2025	01.01.2025
	VND	VND
Quỹ khen thưởng	1.330.000.000	1.000.000.000
Quỹ phúc lợi	626.818.891	1.021.318.891
	1.956.818.891	2.021.318.891

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

19. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	22.429.683.080	18.818.604.073	46.683.769.022	31.542.069.671
Kinh doanh BĐS-TM (*)	33.862.313.455	10.841.890.578	60.053.818.532	287.481.890.578
Kinh doanh xây lắp	22.266.197.600	7.782.969.216	22.266.197.600	17.701.485.725
Khác	192.000.000		192.000.000	
Tổng	78.750.194.135	37.443.463.867	129.195.785.154	336.725.445.974

Trong đó: Bán cho các bên liên quan 20.041.832.000 7.481.023.040 20.041.832.000 11.292.939.279
(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 28)

20. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Kinh doanh VLXD	21.783.950.729	17.459.459.204	44.852.688.353	29.168.475.477
Kinh doanh BĐS-TM	3.792.657.280	(41.657.113.257)	10.939.835.910	63.343.847.703
Kinh doanh xây lắp	21.172.749.422	7.512.808.618	21.172.749.422	16.610.107.179
Khác	88.030.764		88.030.764	
Tổng	46.837.388.195	(16.684.845.435)	77.053.304.449	109.122.430.359

21. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lãi tiền gửi, cho vay	6.901.124	2.844.916	40.604.940	26.848.892
Tổng	6.901.124	2.844.916	40.604.940	26.848.892

22. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

(Chi tiết được trình bày tại thuyết minh số 28)

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí tài chính	16.928.433	22.586.889	38.557.872	22.586.889
Lãi tiền vay	2.936.600.360	6.102.285.026	5.768.251.279	8.575.924.998
Tổng	2.953.528.793	6.124.871.915	5.806.809.151	8.598.511.887

Trong đó: Bên lên quan 2.181.506.849 4.566.109.589 4.339.041.096 5.788.712.329

23. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên bán hàng	476.872.773	469.546.551	847.164.867	823.210.345
CP chiết khấu, h/hồng,		(1.462.000.000)		12.740.000.000
CP khấu hao TSCĐ	111.974.706	111.974.706	223.949.412	223.949.412
CP DV thuê ngoài (v/chuyên, bốc xếp)	56.774.243	64.346.128	112.142.576	138.328.876
CP bằng tiền khác	475.603.689	521.269.776	890.846.305	1.002.981.248
Tổng	1.121.225.411	(294.862.839)	2.074.103.160	14.928.469.881

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.909.025.900	2.635.318.854	6.176.909.924	4.677.717.605
Chi phí vật liệu quản lý	63.358.212	97.420.036	128.232.260	224.036.406
Chi phí đồ dùng VP	68.657.393	107.357.464	86.143.333	217.381.377
Chi phí khấu hao TSCĐ	98.071.176	98.071.176	196.142.352	196.142.352
Thuế, phí và lệ phí	20.097.090	169.031.228	64.974.583	205.469.228
Chi phí dịch vụ mua ngoài	553.885.630	676.287.353	1.119.975.609	1.072.268.597
Chi phí bằng tiền khác	444.105.291	584.043.647	1.443.285.407	1.210.158.449
Tổng	5.157.200.692	4.367.529.758	9.215.663.468	7.803.174.014

25. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Thu nhập khác	216.557.944	277.363.527	598.895.022	451.632.617
Điện NL mặt trời (Pin áp mái)	9.987.022	9.555.220	20.144.140	20.065.590
Cho thuê mặt bằng	168.636.364	219.400.000	413.510.364	367.400.000
Phí chuyển nhượng hợp đồng	25.254.000	42.399.505	137.599.000	50.158.225
Dịch vụ giao ranh giới		6.000.000	6.000.000	14.000.000
Thu nhập khác	12.680.558	8.802	21.641.518	8.802
Tổng	216.557.944	277.363.527	598.895.022	451.632.617
Chi phí khác	90.135.593	90.000.017	180.135.593	150.000.017
Chi phí thuê mặt bằng	90.135.593	90.000.000	180.135.593	150.000.000
Tổng	90.135.593	90.000.017	180.135.593	150.000.017
Lợi nhuận khác	126.422.351	187.363.510	418.759.429	301.632.600

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Lợi nhuận kế toán	22.814.174.519	44.120.978.894	35.505.269.295	196.601.341.325
Hoạt động KD BĐS (*)	22.492.735.601	43.489.746.408	34.943.409.161	195.299.434.351
Hoạt động KD khác	321.438.918	631.232.486	561.724.540	1.301.906.974
Khoản điều chỉnh tăng	135.594		135.594	
Khoản điều chỉnh giảm				
Thu nhập chịu thuế	22.814.310.113	44.120.978.894	35.505.404.888	196.601.341.325
Hoạt động KD BĐS	22.492.871.195	43.489.746.408	34.943.544.755	195.299.434.351
Hoạt động KD khác	321.438.918	631.232.486	561.860.134	1.301.906.974
Th/suất thuế TNDN	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN h/hành	4.562.862.023	8.824.195.779	7.101.080.978	39.320.268.265
Thuế TNDN hoãn lại	(132.503.826)		(333.231.141)	
Tổng	4.430.358.197	8.824.195.779	6.767.849.837	39.320.268.265

26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 2/2025 VND	Quý 2/2024 VND	Lũy kế năm nay VND	Lũy kế năm trước VND
Chi phí nguyên vật liệu (bao gồm yếu tố BĐS)	75.365.815.951	1.749.587.818	86.598.945.729	326.352.038.283
Chi phí nhân công	4.385.898.673	3.104.865.405	7.024.074.791	5.500.927.950
Chi phí khấu hao TSCĐ	210.045.882	210.045.882	420.091.764	420.091.764
Chi phí dịch vụ mua ngoài	630.756.963	13.576.193.864	1.297.092.768	15.702.094.099
Chi phí bằng tiền khác	919.708.980	1.274.344.654	2.334.131.712	2.129.112.299
Tổng	81.512.226.449	19.915.037.623	97.674.336.764	350.104.264.395

28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

28.1. Danh sách bên liên quan

Bên liên quan		Mối quan hệ
Tổng công ty IDICO - CTCP	IDICO	Công ty Mẹ
Công ty CP IDICO Tiền Giang	IDICO-ITC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	IDICO-CONAC	Cùng Công ty Mẹ
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	IDICO 10	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	IDICO-IDI	Cùng Công ty Mẹ
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	IDICO-INCON	Cùng Công ty Mẹ

28.2. Thù lao của HĐQT, Ban Kiểm soát và thu nhập của Ban điều hành

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	6 tháng đầu 2025 VND	6 tháng đầu 2024 VND
Hội đồng quản trị			416.000.000	254.222.000
Đặng Chính Trung	Chủ tịch	Thu nhập từ thù lao	120.000.000	91.556.000
Nguyễn Xuân Tiến	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	74.000.000	46.222.000
Hoàng Tuấn Anh	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	74.000.000	46.222.000
Nguyễn Thị Hoa	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	74.000.000	46.222.000
Nguyễn Vũ Hùng	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	14.000.000	
Võ Thế Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao	60.000.000	8.000.000
Nguyễn Đức Tiến	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		16.000.000
Ban kiểm soát			146.000.000	104.444.000
Trần Huỳnh Thanh Trúc	Trưởng ban	Thu nhập từ thù lao	60.000.000	8.000.000
Nguyễn Thị Thùy Dung	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	43.000.000	6.000.000
Đinh Thành Luân	Thành viên	Thu nhập từ thù lao	37.000.000	
Nguyễn Thị Mai Chung	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao	6.000.000	6.000.000
Trần Thị Ngọc Loan	Trưởng ban (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		38.222.000
Bùi Đức Minh	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		23.111.000
Trần Quốc Toàn	Thành viên (đã miễn nhiệm)	Thu nhập từ thù lao		23.111.000

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

Bên liên quan	Chức vụ	Tính chất giao dịch	6 tháng đầu 2025 VND	6 tháng đầu 2024 VND
Ban giám đốc và Quản lý khác			1.207.973.224	1.251.411.675
Nguyễn Xuân Tiến	Giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	419.545.909	436.768.182
Phạm Văn Lộc	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	256.759.091	273.714.360
Phạm Tấn Hiền	Phó giám đốc	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	256.759.091	271.730.269
Phạm Quốc Tài	Kế toán trưởng	Thu nhập từ lương và lợi ích khác	274.909.133	269.198.864
Tổng			1.769.973.224	1.610.077.675

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

28.3. Giao dịch với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	6 tháng đầu 2025 VND	6 tháng đầu 2024 VND
Giao dịch bán			20.977.244.778	11.292.939.279
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa	935.412.778	
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Bán hàng hóa		16.333.730
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	20.041.832.000	11.276.605.549
Giao dịch mua			1.601.530.000	
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp	1.601.530.000	
Giao dịch khác			7.920.767.123	286.026.284.931
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Nhận vốn vay		275.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay phải trả	4.339.041.096	9.803.682.191
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay chuyển trả	3.389.726.027	1.222.602.740
Công ty CP IDICO Tiền Giang	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Kê biên (GPMB)	192.000.000	

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

28.4. Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<u>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</u>			11.306.962.435	26.981.571.988
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Xây lắp	11.009.763.112	26.402.656.356
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD		81.716.309
Công ty Cổ phần ĐTXD Số 10 IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	KD VLXD	297.199.323	497.199.323
<u>Khách hàng trả tiền trước</u>			7.631.249.089	7.352.098.564
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Tạm ứng tiền thi công	7.631.249.089	7.352.098.564
<u>Phải trả khác</u>			417.626.404.449	416.472.191.780
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn vay	125.000.000.000	125.000.000.000
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Lãi vay	2.181.506.849	1.232.191.780
Tổng công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ	Vốn góp hợp tác kinh doanh	290.140.000.000	290.140.000.000
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Đảm bảo liên danh	50.000.000	50.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư IDICO	Đơn vị cùng Tổng IDICO	Xây lắp	204.897.600	

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

VND

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu thuần	46.683.769.022	22.266.197.600	60.053.818.532	192.000.000	129.195.785.154
Giá vốn từng bộ phận	44.852.688.353	21.172.749.422	10.939.835.910	88.030.764	77.053.304.449
Kết quả					
Lợi nhuận gộp	1.831.080.669	1.093.448.178	49.113.982.622	103.969.236	52.142.480.705
Chi phí không phân bổ					(17.276.711.372)
Lợi nhuận không phân bổ					639.499.962
Thuế thu nhập doanh nghiệp					6.767.849.837
Thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại					(333.231.141)
Lợi nhuận sau thuế					28.404.188.317
TÀI SẢN					
Tài sản cố định			12.983.159.898		12.983.159.898
Sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn			316.177.151.050		316.177.151.050
Xây dựng cơ bản dở dang				144.167.400	144.167.400
Các khoản phải thu	25.894.355.356	16.066.595.619	17.935.170.047	383.699.182	60.279.820.204
Hàng tồn kho	304.395.757	12.250.192.969	907.486.018.695		920.040.607.421
Tài sản bộ phận	26.198.751.113	28.316.788.588	1.254.581.499.690	527.866.582	1.309.624.905.973
Tài sản không phân bổ (*)					22.551.826.905
Tổng tài sản	26.198.751.113	28.316.788.588	1.254.581.499.690	527.866.582	1.332.176.732.878
NỢ PHẢI TRẢ					
Các khoản phải trả	6.959.855.857	17.357.971.609	356.350.472.124	294.000.000	380.962.299.590
Phải trả tiền vay	18.862.187.900	10.958.816.979	553.231.986.196		583.052.991.075
Nợ phải trả bộ phận	25.822.043.757	28.316.788.588	909.582.458.320	294.000.000	964.015.290.665
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng nợ phải trả	25.822.043.757	28.316.788.588	909.582.458.320	294.000.000	964.015.290.665

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

Báo cáo tài chính tổng hợp Quý 2 năm 2025
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo) B09-DN

29. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

Báo cáo kết quả bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024

	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
Tổng doanh thu	31.542.069.671	17.701.485.725	287.481.890.578		336.725.445.974
Giá vốn từng bộ phận	29.168.475.477	16.610.107.179	63.343.847.703		109.122.430.359
Chi phí bán hàng	941.852.989		13.986.616.892		14.928.469.881
Chi phí quản lý DN	504.689.205	399.476.426	6.899.008.383		7.803.174.014
Kết quả kinh doanh bộ phận	927.052.000	691.902.120	203.252.417.600		204.871.371.720
Chi phí tài chính phân bổ	433.921.962	184.757.784	7.952.983.249		8.571.662.995
Lợi nhuận từ hoạt động KD	493.130.038	507.144.336	195.299.434.351		196.299.708.725
Chi phí tài chính (không phân bổ)	14.637			26.834.255	26.848.892
Kết quả thu nhập khác	217.400.000			84.232.600	301.632.600
Lợi nhuận kế toán trước thuế	710.530.038	507.144.336	195.299.434.351	84.232.600	196.601.341.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	142.106.008	101.428.867	39.059.886.870	16.846.520	39.320.268.265
Lợi nhuận sau thuế	568.424.030	405.715.469	156.239.547.481	67.386.080	157.281.073.060

Tài sản bộ phận và nợ bộ phận cho kỳ tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 như sau:

	XN Khai thác và KD VLXD	Xây lắp	Đầu tư, kinh doanh BĐS	Khác	Tổng
TÀI SẢN					
Tài sản bộ phận	28.841.826.721	36.310.961.474	1.244.063.334.184	180.613.976	1.309.396.736.355
Tài sản không phân bổ (*)					16.253.599.989
Tổng tài sản	28.841.826.721	36.310.961.474	1.244.063.334.184	180.613.976	1.325.650.336.344
NỢ PHẢI TRẢ					
Nợ phải trả bộ phận	28.416.811.040	36.310.961.474	918.126.309.934	294.000.000	983.148.082.448
Nợ phải trả không phân bổ					
Tổng nợ phải trả	28.416.811.040	36.310.961.474	918.126.309.934	294.000.000	983.148.082.448

(*) Tài sản không phân bổ chủ yếu bao gồm tiền, các khoản tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính

30. 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 tài chính quý, các khoản tiền thuê phải trả trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Cam kết thuê hoạt động	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng 1 năm	659.689.000	659.689.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	449.533.500	629.378.000
Sau năm thứ 5	-	-
Tổng cộng	1.109.222.500	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 năm tài chính, các khoản tiền thuê tối thiểu trong tương lai theo hợp đồng thuê hoạt động được trình bày như sau:

Cam kết thuê hoạt động	30/06/2025 VND	01/01/2025 VND
Trong vòng 1 năm	794.800.000	794.800.000
Từ năm thứ 2 đến năm thứ 5	870.833.333	1.091.900.000
Sau năm thứ 5	-	-
Tổng cộng	1.665.633.333	1.886.700.000

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

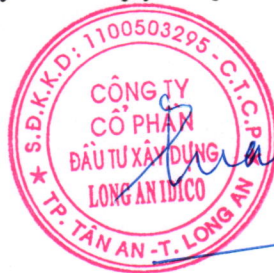
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán quý cần phải điều chỉnh hoặc trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.



Lê Thị Tâm
Người lập



Phạm Quốc Tài
Kế toán trưởng





Nguyễn Xuân Tiến
Giám đốc

Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam

Ngày 15 tháng 7 năm 2025