

Số: 505 /CT-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2025

V/v: Công bố thông tin định kỳ Báo cáo tài chính  
giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét.

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại khoản 2 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 dầu khí IDICO thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

### **1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO**

- Mã chứng khoán: ICN
- Địa chỉ Số 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại liên hệ: 0254.3838423 Fax: 02543.838422
- Email: Website: idicoconac.vn

### **2. Nội dung thông tin công bố:**

- BCTC giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét.

☒ 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 BCTC:

☐ 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:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ 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: 14/8/2025 tại đường dẫn: idicoconac.vn (Mục quan hệ cổ đông)

Chúng tôi xin 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 các thông tin công bố.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, BKS;
- Giám đốc Cty;
- Website Cty;
- Lưu VPTH, TCKT.



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Vũ Anh Tuấn*



Số: 504 /CT-TCKT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2025

V/v: Giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế TNDN  
của Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa  
niên độ năm 2025 đã được soát xét so với cùng kỳ  
năm trước

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DẦU KHÍ IDICO**  
Trụ sở chính: 326 Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 02543.838423 - 02543.838426  
Website: idicoconac.vn  
Email: vanthu.idicoconac@gmail.com

Căn cứ Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

Căn cứ Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO xin được giải trình tình hình biến động lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trên Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét so với cùng kỳ năm trước, cụ thể như sau:

- Lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO tăng so với cùng kỳ năm trước: 59.670 triệu đồng (143.535 triệu đồng – 83.865 triệu đồng), trong đó:

Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2024:	83.865 triệu đồng
Lợi nhuận sau thuế 6 tháng đầu năm 2025:	143.535 triệu đồng

Nguyên nhân: Lợi nhuận sau thuế tăng do phát sinh doanh thu cho thuê hạ tầng khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 đáp ứng điều kiện ghi nhận doanh thu một lần và doanh thu kinh doanh Bất động sản của Dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO về biến động lợi nhuận sau thuế tại Báo cáo tài chính giữa niên độ năm 2025 đã được soát xét so với cùng kỳ năm trước.

Rất mong nhận được sự quan tâm, chấp thuận của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Nơi nhận: W

- Như trên;
- HĐQT, BKS,
- Giám đốc Cty (b/c);
- Website Cty;
- VPTH, TCKT.

NGƯỜI THỰC HIỆN CÔNG BỐ THÔNG TIN



KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC  
*Vũ Anh Tuấn*

# **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO**

Báo cáo tài chính giữa niên độ

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



**Shape the future  
with confidence**





# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 43

# Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 cấp ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 16 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1426/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình; cung cấp dịch vụ cho thuê khu công nghiệp và các dịch vụ khác; và kinh doanh bất động sản.

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 326 Đường Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng ban
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Giám đốc của Công ty trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này là:

Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	
Ông Phạm Ngọc Dũng	Phó Giám đốc	
Bà Lâm Thị Phương Trang	Phó Giám đốc	

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

### 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 Dầu khí IDICO

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") hân hạnh 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 2025.

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

Ban Giám đốc Công ty 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 cần phải:

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

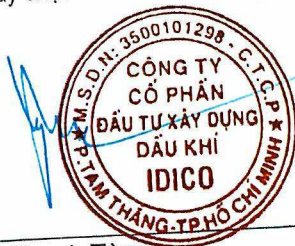
Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu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

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

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

Thay mặt Ban Giám đốc: 



Lê Thanh Tùng  
Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025





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: 13689507/68656153-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 Dầu khí IDICO**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") được lập ngày 14 tháng 8 năm 2025 và được trình bày từ trang 5 đến trang 43, bao gồm bảng cân đối kế toán giữa niên độ vào ngày 30 tháng 6 năm 2025, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

### ***Trách nhiệm của Ban Giám đốc***

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

### ***Trách nhiệm của Kiểm toán viên***

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

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



Shape the future  
with confidence

### ***Kết luận của Kiểm toán viên***

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

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



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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

02  
TY  
H  
YO  
NA  
02

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

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>909.367.077.115</b>	<b>906.722.791.473</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>84.387.258.978</b>	<b>199.506.918.457</b>
111	1. Tiền		9.090.458.978	12.674.498.457
112	2. Các khoản tương đương tiền		75.296.800.000	186.832.420.000
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>507.176.000.000</b>	<b>295.676.000.000</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		10.676.000.000	10.676.000.000
123	2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		496.500.000.000	285.000.000.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>115.370.552.417</b>	<b>115.301.843.608</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	56.490.027.574	50.928.740.158
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	17.857.040.939	25.531.816.103
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	42.503.152.706	40.320.956.149
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9	(1.479.668.802)	(1.479.668.802)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>198.775.964.335</b>	<b>282.356.074.327</b>
141	1. Hàng tồn kho		198.775.964.335	282.356.074.327
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>3.657.301.385</b>	<b>13.881.955.081</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	1.216.242.271	9.205.110.436
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	12	2.077.159.672	4.312.945.203
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	12	363.899.442	363.899.442
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>378.043.492.211</b>	<b>438.195.925.559</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>60.193.698.124</b>	<b>57.929.376.185</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	13	9.045.129.565	6.777.730.112
222	Nguyên giá		44.832.918.614	41.982.460.196
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(35.787.789.049)	(35.204.730.084)
227	2. Tài sản cố định vô hình	14	51.148.568.559	51.151.646.073
228	Nguyên giá		51.268.597.454	51.268.597.454
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(120.028.895)	(116.951.381)
<b>230</b>	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>15</b>	<b>211.674.328.641</b>	<b>234.773.407.992</b>
231	1. Nguyên giá		463.521.647.355	461.249.454.169
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(251.847.318.714)	(226.476.046.177)
<b>240</b>	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>50.581.339.773</b>	<b>49.801.604.441</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		50.581.339.773	49.801.604.441
<b>250</b>	<b>IV. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>5</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
255	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		53.000.000.000	90.000.000.000
<b>260</b>	<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>2.594.125.673</b>	<b>5.691.536.941</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	1.015.632.819	3.267.622.754
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	1.578.492.854	2.423.914.187
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.287.410.569.326</b>	<b>1.344.918.717.032</b>



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

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>756.853.772.568</b>	<b>934.472.166.048</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>153.221.319.057</b>	<b>321.799.940.517</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17	13.788.056.705	9.464.071.956
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	18	45.051.795.708	198.340.642.787
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	12	45.921.558.588	42.755.930.824
314	4. Phải trả người lao động		1.571.958.655	594.152.795
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	8.076.293.333	8.196.630.935
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	32.643.747.846	18.079.544.046
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	22	1.844.410.284	42.205.696.885
321	8. Dự phòng phải trả ngắn hạn		357.402.649	-
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	21	3.966.095.289	2.163.270.289
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>603.632.453.511</b>	<b>612.672.225.531</b>
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	20	603.282.453.511	612.322.225.531
337	2. Phải trả dài hạn khác		350.000.000	350.000.000
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>530.556.796.758</b>	<b>410.446.550.984</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>23</b>	<b>530.556.796.758</b>	<b>410.446.550.984</b>
411	1. Vốn cổ phần		203.999.600.000	203.999.600.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		203.999.600.000	203.999.600.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		290.000	290.000
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		326.556.906.758	206.446.660.984
421a	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối kỳ trước		183.021.700.984	4.669.168.441
421b	- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này		143.535.205.774	201.777.492.543
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.287.410.569.326</b>	<b>1.344.918.717.032</b>

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025









Nguyễn Thị Lựu  
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng  
Giám đốc

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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
10	1. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	368.215.275.396	229.743.343.411
11	2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	25	(179.301.068.991)	(121.170.592.125)
20	3. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		188.914.206.405	108.572.751.286
21	4. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	17.751.105.235	9.268.152.864
22	5. Chi phí tài chính	26	(4.089.251.279)	(3.291.653.027)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(48.777.279)	(2.044.253.027)
25	6. Chi phí bán hàng	27	(13.511.577.225)	(3.626.848.150)
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	(9.545.031.169)	(7.473.474.566)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		179.519.451.967	103.448.928.407
31	9. Thu nhập khác		11.181.818	972.782.000
40	10. Lợi nhuận khác		11.181.818	972.782.000
50	11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		179.530.633.785	104.421.710.407
51	12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.1	(35.150.006.678)	(20.556.606.935)
52	13. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	30.3	(845.421.333)	-
60	14. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		143.535.205.774	83.865.103.472
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	23.4	4.691	2.691
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	23.4	4.691	2.691

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Lựu  
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng

Lê Thanh Tùng  
Giám đốc



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>01</b>	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
	<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>		<b>179.530.633.785</b>	<b>104.421.710.407</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và hao mòn	13,14,15	25.957.409.016	14.050.179.517
03	Dự phòng (hoàn nhập dự phòng)		357.402.649	(972.782.000)
04	Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(40.964.216)	(85.538.269)
05	Lãi từ hoạt động đầu tư		(17.710.141.019)	(9.182.614.595)
06	Chi phí lãi vay		48.777.279	2.044.253.027
<b>08</b>	<b>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>188.143.117.494</b>	<b>110.275.208.087</b>
09	Giảm các khoản phải thu		4.062.588.606	438.573.307
10	Giảm (tăng) hàng tồn kho		83.580.109.992	(17.445.155.832)
11	(Giảm) tăng các khoản phải trả		(134.137.369.486)	45.333.280.938
12	Giảm (tăng) chi phí trả trước		10.240.858.100	(5.057.435.839)
14	Tiền lãi vay đã trả		(48.777.279)	(8.020.689.680)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	12	(40.202.682.321)	(12.853.873.344)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	21	(1.222.175.000)	(1.415.320.000)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>110.415.670.106</b>	<b>111.254.587.637</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm tài sản cố định		(5.902.386.936)	(1.380.127.403)
23	Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu		(209.500.000.000)	(50.000.000.000)
24	Tiền thu tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và trái phiếu		35.000.000.000	30.000.000.000
27	Thu lãi tiền gửi		15.814.629.135	11.454.946.734
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(164.587.757.801)</b>	<b>(9.925.180.669)</b>
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		26.498.904.031	45.899.512.356
34	Tiền trả nợ gốc vay		(26.498.904.031)	(159.852.512.356)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		(60.988.536.000)	(30.578.292.000)
<b>40</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động tài chính</b>		<b>(60.988.536.000)</b>	<b>(144.531.292.000)</b>



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

VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(115.160.623.695)	(43.201.885.032)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		199.506.918.457	124.124.145.438
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		40.964.216	85.538.269
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	84.387.258.978	81.007.798.675

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025

Nguyễn Thị Lựu  
Người lập

Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng



Lê Thanh Tùng  
Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp ("GCNĐKDN") số 4903000323 cấp ngày 29 tháng 12 năm 2006, sau đó đổi thành GCNĐKDN số 3500101298 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 10 tháng 11 năm 2008 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 16 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1426/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Cổ phiếu của Công ty được giao dịch trên sàn UPCOM tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là xây dựng, thi công các công trình; cung cấp dịch vụ cho thuê khu công nghiệp và các dịch vụ khác; và kinh doanh bất động sản.

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại số 326 Đường Nguyễn An Ninh, Phường Tam Thắng, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 là 92 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 96 người).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các 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 các 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, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên 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 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.

**2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng 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.



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

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

#### 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 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

#### 3.2 *Hàng tồn kho*

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

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

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

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

Nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền.  
cụ và hàng hóa

Thành phẩm và chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang - Giá gốc thành phẩm, bán thành phẩm áp dụng phương pháp bình quân gia quyền.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

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

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

#### 3.3 *Các khoản phải thu*

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

#### 3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn 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.



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

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

#### 3.4 Tài sản cố định hữu hình (tiếp theo)

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

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

#### 3.5 Thuê tài sản

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

Thỏa thuận thuê tài sản được phân loại là thuê tài chính nếu theo hợp đồng thuê tài sản bên cho thuê chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản cho bên đi thuê. Tất cả các thỏa thuận thuê tài sản khác được phân loại là thuê hoạt động.

*Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê*

Khoản đầu tư thuần trong hợp đồng cho thuê tài chính được hạch toán như khoản phải thu trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Khoản tiền lãi trong khoản thanh toán tiền thuê được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê theo lãi suất cố định trên giá trị đầu tư thuần hiện có.

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư và chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào giá trị tài sản cho thuê và phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo thời hạn của hợp đồng thuê.

Đối với trường hợp cho thuê theo hoạt động thỏa mãn điều kiện ghi nhận doanh thu cho thuê ghi nhận một lần tại *Thuyết minh số 3.16*, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê.

Đối với các trường hợp cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động còn lại, thu nhập từ tiền cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian cho thuê.

#### 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 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, bao gồm giá trị của quyền sử dụng đất đã được Công ty mua hoặc thuê. Thời gian hữu dụng của các quyền sử dụng đất được đánh giá theo thời hạn sử dụng của các quyền sử dụng đất. Theo đó, quyền sử dụng đất có thời hạn là quyền sử dụng đất đã thuê và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo thời hạn thuê, còn quyền sử dụng đất không có thời hạn thì không được phân bổ.

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

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

#### 3.7 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất	37 năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 35 năm
Máy móc và thiết bị	5 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 6 năm
Tài sản khác	4 - 6 năm

#### 3.8 Bất động sản đầu tư

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

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

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

Quyền sử dụng đất	39 - 54 năm
Cơ sở hạ tầng	6 - 54 năm

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại *Thuyết minh số 3.17*, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.

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

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



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

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

#### 3.9 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 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.

#### 3.10 Chi phí trả trước

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

Các loại chi phí sau đây được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

- Công cụ dụng cụ xuất dùng trong nhiều năm có giá trị lớn;
- Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn;

#### 3.11 Các khoản đầu tư

*Chứng khoán kinh doanh*

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc.

*Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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 ngày đáo hạn*

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

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

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

#### 3.13 Dự phòng

Công ty ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập cho các công trình được nghiệm thu trong năm dựa trên đặc điểm của từng công trình, kinh nghiệm thực tế và các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các công trình xây dựng tương tự.



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

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

#### 3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán; và
- ▶ Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo nguyên tắc sau:

- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- ▶ Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ.

#### 3.15 Vốn cổ phần

##### *Cổ phiếu phổ thông*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 3.16 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho 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 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 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 ghi nhận như là một khoản nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ.

##### *Cổ tức*

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

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

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

#### 3.17 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 cho thuê*

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

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

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ đã được cung cấp và hoàn thành.

##### *Hợp đồng xây dựng*

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

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

##### *Tiền lãi*

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



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

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

#### 3.18 Thuế

##### *Thuế thu nhập hiện hành*

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

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào 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.

Công ty chỉ được bù trừ 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 trả và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

##### *Thuế thu nhập hoãn lại*

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

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

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

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho giai đoạn 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 kỳ kế toán giữa niên độ.



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

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

#### 3.18 Thuế (tiếp theo)

*Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)*

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

#### 3.19 Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ 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 kỳ 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.

#### 3.20 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên việc kinh doanh dịch vụ khu công nghiệp, xây lắp, bất động sản, hoạt động khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Ban Giám đốc xác định bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

#### 3.21 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 nêu trên có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.



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

#### 4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tiền mặt	455.458.373	652.119.584
Tiền gửi ngân hàng	8.635.000.605	12.022.378.873
Các khoản tương đương tiền (*)	75.296.800.000	186.832.420.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84.387.258.978</b>	<b>199.506.918.457</b>

(\*) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc dưới ba (3) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.

#### 5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### 5.1 Chứng khoán kinh doanh

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO ("IDICO-IDI")	10.676.000.000	19.323.560.000	10.676.000.000	17.508.640.000

(\*) Giá trị hợp lý cổ phiếu tại IDICO-IDI được xác định căn cứ vào giá niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hồ Chí Minh tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 theo giá đóng cửa.

##### 5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	VND			
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025		Ngày 31 tháng 12 năm 2024	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>496.500.000.000</b>	<b>496.500.000.000</b>	<b>285.000.000.000</b>	<b>285.000.000.000</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	456.500.000.000	456.500.000.000	275.000.000.000	275.000.000.000
Trái phiếu (ii)	40.000.000.000	40.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Dài hạn</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>53.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>	<b>90.000.000.000</b>
Trái phiếu (iii)	50.000.000.000	50.000.000.000	90.000.000.000	90.000.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>549.500.000.000</b>	<b>549.500.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>	<b>375.000.000.000</b>

(i) Số cuối kỳ thể hiện các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng thương mại với thời hạn gốc trên ba (3) tháng và thời hạn còn lại dưới mười hai (12) tháng và hưởng tiền lãi theo lãi suất áp dụng.



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

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH** (tiếp theo)

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn** (tiếp theo)

- (ii) Số cuối kỳ trình bày khoản đầu tư vào 400 trái phiếu AHCCH2426001 của Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa ("An Hòa"), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là từ ngày 27 tháng 12 năm 2025 đến ngày 27 tháng 6 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.
- (iii) Số cuối kỳ trình bày khoản đầu tư vào 500 trái phiếu IDTCH2426002 của Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa (trước đây là Công ty Cổ phần IDTT), bên liên quan của Công ty, với mệnh giá mỗi trái phiếu là 100.000.000 VND, ngày đáo hạn là ngày 30 tháng 12 năm 2026 và hưởng lãi suất 11%/năm.

Các trái phiếu kể trên đều được đảm bảo bằng tài sản của các bên liên quan.

**6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên khác	40.342.430.197	32.458.160.142
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Hạ tầng Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh	10.730.984.463	10.730.984.463
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	6.194.623.263	6.194.623.263
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng khu vực Thành phố Thủ Đức	3.793.258.978	3.793.258.978
- Các khách hàng khác	19.623.563.493	11.739.293.438
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	16.147.597.377	18.470.580.016
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>56.490.027.574</b>	<b>50.928.740.158</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(908.177.305)	(908.177.305)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>55.581.850.269</b>	<b>50.020.562.853</b>

**7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	16.545.028.742	23.313.484.400
Các bên khác	1.312.012.197	2.218.331.703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.857.040.939</b>	<b>25.531.816.103</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(395.437.600)	(395.437.600)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>17.461.603.339</b>	<b>25.136.378.503</b>



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

**8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Tạm ứng nhân viên	27.064.950.140	22.946.577.813
Lãi tiền gửi và trái phiếu	8.095.025.267	6.199.513.383
Chi hộ	6.675.349.521	10.263.841.340
Ký quỹ, ký cược	345.131.628	345.131.628
Khác	322.696.150	565.891.985
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>42.503.152.706</b>	<b>40.320.956.149</b>
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(176.053.897)	(176.053.897)
<b>GIÁ TRỊ THUẦN</b>	<b>42.327.098.809</b>	<b>40.144.902.252</b>
Trong đó:		
Các bên khác	35.791.638.801	29.966.703.850
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	6.711.513.905	10.354.252.299

**9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI**

**9.1 Chi tiết tình hình tăng giảm dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi trong kỳ**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	1.479.668.802	1.103.231.202

**9.2 Nợ quá hạn**

	VND					
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025			Ngày 31 tháng 12 năm 2024		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Công ty TNHH Thiết bị Xây dựng Công nghệ Nam Anh	376.437.600	376.437.600	-	376.437.600	376.437.600	-
Công ty TNHH May Thiên Kim	223.332.497	223.332.497	-	223.332.497	223.332.497	-
Các đối tượng còn lại	879.898.705	879.898.705	-	879.898.705	879.898.705	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.479.668.802</b>	<b>1.479.668.802</b>	<b>-</b>	<b>1.479.668.802</b>	<b>1.479.668.802</b>	<b>-</b>

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

**10. HÀNG TỒN KHO**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bất động sản dở dang (*)	173.304.828.220	259.444.614.285
Chi phí các công trình xây dựng dở dang (**)	25.462.642.858	22.905.854.091
Khác	8.493.257	5.605.951
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>198.775.964.335</b>	<b>282.356.074.327</b>

(\*) Bất động sản dở dang thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình.

(\*\*) Chi tiết chi phí các công trình xây dựng dở dang của các hợp đồng xây dựng được trình bày như sau:

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Công trình Trạm xử lý nước thải tại Khu Công nghiệp Thủ Thừa	4.844.928.739	-
Công trình đường ĐT 818	4.720.249.839	-
Công trình Mở rộng Đường Lã Xuân Oai	4.475.295.916	4.475.295.916
Công trình Cầu Tân Bửu, huyện Bến Lức	2.810.858.627	7.515.779.390
Công trình Đường ĐT 830E	2.715.981.208	2.230.670.453
Các công trình khác	5.895.328.529	8.684.108.332
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25.462.642.858</b>	<b>22.905.854.091</b>

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>1.216.242.271</b>	<b>9.205.110.436</b>
Công cụ, dụng cụ	47.230.854	23.959.623
Chi phí môi giới	-	9.076.553.262
Khác	1.169.011.417	104.597.551
<b>Dài hạn</b>	<b>1.015.632.819</b>	<b>3.267.622.754</b>
Công cụ, dụng cụ	291.905.523	144.933.688
Chi phí sửa chữa	271.897.243	371.864.855
Khác	451.830.053	2.750.824.211
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.231.875.090</b>	<b>12.472.733.190</b>



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

**12. THUẾ**

	VND			
	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025
<b>Phải nộp</b>	<b>42.755.930.824</b>	<b>62.310.895.840</b>	<b>(59.145.268.076)</b>	<b>45.921.558.588</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	40.122.682.321	35.150.006.678	(40.202.682.321)	35.070.006.678
Thuế giá trị gia tăng ("GTGT")	1.962.557.636	24.906.637.861	(17.522.194.016)	9.347.001.481
Thuế thu nhập cá nhân	670.690.867	632.143.560	(1.278.955.470)	23.878.957
Thuế khác	-	1.622.107.741	(141.436.269)	1.480.671.472
<b>Phải thu</b>	<b>4.676.844.645</b>	<b>10.043.472.732</b>	<b>(12.279.258.263)</b>	<b>2.441.059.114</b>
Thuế GTGT được khấu trừ	4.312.945.203	10.043.472.732	(12.279.258.263)	2.077.159.672
Thuế khác	363.899.442	-	-	363.899.442

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09a-DN

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

13. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải,	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
						VND
<b>Nguyên giá:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	30.219.726.723	3.013.409.402	7.078.935.914	275.983.547	1.394.404.610	41.982.460.196
Mua mới	2.850.458.418	-	-	-	-	2.850.458.418
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	33.070.185.141	3.013.409.402	7.078.935.914	275.983.547	1.394.404.610	44.832.918.614
<b>Trong đó:</b>						
Đã khấu hao hết	26.122.991.542	2.004.618.493	1.585.909.673	275.983.547	1.237.404.610	31.226.907.865
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(27.040.053.536)	(2.747.758.605)	(3.815.217.289)	(275.983.547)	(1.325.717.107)	(35.204.730.084)
Khấu hao trong kỳ	(129.852.593)	(50.502.831)	(383.078.540)	-	(19.625.001)	(583.058.965)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	(27.169.906.129)	(2.798.261.436)	(4.198.295.829)	(275.983.547)	(1.345.342.108)	(35.787.789.049)
<b>Giá trị còn lại:</b>						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	3.179.673.187	265.650.797	3.263.718.625	-	68.687.503	6.777.730.112
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	5.900.279.012	215.147.966	2.880.640.085	-	49.062.502	9.045.129.565



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

**14. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

	VND
	<i>Quyền sử dụng đất</i>
<b>Nguyên giá:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024 và 30 tháng 6 năm 2025	<u>51.268.597.454</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(116.951.381)
Hao mòn trong kỳ	<u>(3.077.514)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(120.028.895)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>51.151.646.073</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>51.148.568.559</u>

**15. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

	VND		
	<i>Quyền sử dụng đất</i>	<i>Cơ sở hạ tầng</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Nguyên giá:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	299.975.189.365	161.274.264.804	461.249.454.169
Đầu tư xây dựng hoàn thành	<u>-</u>	<u>2.272.193.186</u>	<u>2.272.193.186</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>299.975.189.365</u>	<u>163.546.457.990</u>	<u>463.521.647.355</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	(134.748.862.787)	(91.727.183.390)	(226.476.046.177)
Khấu hao trong kỳ	<u>(22.041.120.915)</u>	<u>(3.330.151.622)</u>	<u>(25.371.272.537)</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>(156.789.983.702)</u>	<u>(95.057.335.012)</u>	<u>(251.847.318.714)</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	<u>165.226.326.578</u>	<u>69.547.081.414</u>	<u>234.773.407.992</u>
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	<u>143.185.205.663</u>	<u>68.489.122.978</u>	<u>211.674.328.641</u>

Các khoản doanh thu và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày trong *Thuyết minh số 24.1 và 25.*

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

**16. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Dự án Khu nhà ở xã hội Mỹ Xuân B1	27.965.575.051	27.965.575.051
Dự án Khu cao ốc 326 Nguyễn An Ninh	17.507.179.505	17.507.179.505
Khác	5.108.585.217	4.328.849.885
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>50.581.339.773</b>	<b>49.801.604.441</b>

**17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Các bên khác	8.676.142.740	9.382.355.647
- Công ty TNHH Cấp nước Tóc Tiên	1.370.875.800	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Duy Minh	826.809.584	1.910.807.524
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư 492	719.628.200	1.773.766.332
- Khác	5.758.829.156	5.697.781.791
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	5.111.913.965	81.716.309
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.788.056.705</b>	<b>9.464.071.956</b>

**18. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng các Công trình Giao thông Thành phố Hồ Chí Minh	16.178.154.600	16.743.225.600
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Long An	14.065.047.000	21.112.860.000
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Đường Vành đai 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Đoạn qua tỉnh Long An	-	6.134.159.000
Khác (*)	14.808.594.108	154.350.398.187
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>45.051.795.708</b>	<b>198.340.642.787</b>

(\*) Bao gồm trong số dư cuối kỳ từ các khoản nhận trước của khách hàng theo hợp đồng mua bán bất động sản thuộc Dự án Khu trung tâm thương mại, dịch vụ kết hợp nhà ở thuộc Khu đô thị Bắc Châu Giang, Phường Hà Nam, Tỉnh Ninh Bình là 9.280.726.574 VND



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

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Chi phí bảo trì	7.451.829.880	5.157.118.621
Chi phí xây dựng công trình	10.369.808	2.839.186.944
Chi phí khác	614.093.645	200.325.370
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.076.293.333</b>	<b>8.196.630.935</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Ngắn hạn</b>	<b>32.643.747.846</b>	<b>18.079.544.046</b>
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	32.643.747.846	18.079.544.046
<b>Dài hạn</b>	<b>603.282.453.511</b>	<b>612.322.225.531</b>
Tiền cho thuê đất và sử dụng hạ tầng nhận trước tại Khu Công nghiệp Mỹ Xuân	603.282.453.511	612.322.225.531
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>635.926.201.357</b>	<b>630.401.769.577</b>

**21. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Số đầu kỳ	2.163.270.289	3.811.483.623
Trích lập (Thuyết minh số 23.1)	3.025.000.000	1.145.771.586
Sử dụng quỹ	(1.222.175.000)	(1.415.320.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.966.095.289</b>	<b>3.541.935.209</b>

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

**22. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Cổ tức	1.332.777.564	41.921.353.564
Đặt cọc	286.000.000	86.000.000
Khác	225.632.720	198.343.321
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.844.410.284</b>	<b>42.205.696.885</b>
Trong đó:		
Các bên khác	1.844.410.284	5.373.228.885
Các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	-	36.832.468.000



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09a-DN

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tính hình tăng giảm vốn chủ sở hữu

	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	VND
				Tổng cộng
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	203.999.600.000	290.000	67.014.820.027	271.014.710.027
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	83.865.103.472	83.865.103.472
Cổ tức công bố	-	-	(30.599.940.000)	(30.599.940.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(1.145.771.586)	(1.145.771.586)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2024	203.999.600.000	290.000	119.134.211.913	323.134.101.913
Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025:				
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024	203.999.600.000	290.000	206.446.660.984	410.446.550.984
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	143.535.205.774	143.535.205.774
Cổ tức công bố (*)	-	-	(20.399.960.000)	(20.399.960.000)
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(3.025.000.000)	(3.025.000.000)
Vào ngày 30 tháng 6 năm 2025	203.999.600.000	290.000	326.556.906.758	530.556.796.758

(\*) Theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 4/NQ-CT ngày 23 tháng 4 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị ("HĐQT") của Công ty đã thống nhất thông qua phương án chi trả cổ tức còn lại năm 2024 bằng tiền mặt với tỉ lệ 10% mệnh giá cổ phiếu phổ thông. Ngoài ra, theo Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên kể trên, các cổ đông cũng đã thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức với tỉ lệ 2:1 từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và việc phát hành này đã được hoàn tất vào ngày 17 tháng 7 năm 2025 như được trình bày tại Thuyết minh số 34.

WOL E 2 7/2/2025

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

**23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)**

**23.2 Các giao dịch về vốn với các cổ đông và phân phối cổ tức**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Vốn cổ phần</b>		
Số đầu kỳ và số cuối kỳ	203.999.600.000	203.999.600.000
<b>Cổ tức</b>		
<b>Cổ tức công bố trong kỳ</b>	<b>20.399.960.000</b>	<b>30.599.940.000</b>
Cổ tức trả bằng tiền	20.399.960.000	30.599.940.000
Cổ tức đã trả bằng tiền trong kỳ	20.399.960.000	30.599.940.000

**23.3 Cổ phiếu phổ thông**

	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
	Số cổ phiếu	Số cổ phiếu
Cổ phiếu đăng ký phát hành	20.399.960	20.399.960
Cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	20.399.960	20.399.960
Cổ phiếu phổ thông	20.399.960	20.399.960
Cổ phiếu đang lưu hành	20.399.960	20.399.960
Cổ phiếu phổ thông	20.399.960	20.399.960

Cổ phiếu của Công ty đã được phát hành với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.





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

## 24. DOANH THU

### 24.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	198.813.784.953	73.179.824.883
Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần (*)	97.175.582.527	50.526.011.013
Doanh thu thuần hợp đồng xây dựng	47.501.446.493	69.829.617.537
Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và các dịch vụ tiện ích liên quan	23.411.544.335	34.548.895.609
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.312.917.088	1.658.994.369
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>368.215.275.396</b>	<b>229.743.343.411</b>
Trong đó:		
Doanh thu thuần đối với bên khác	364.210.209.857	226.590.414.341
Doanh thu thuần đối với bên liên quan (Thuyết minh số 31)	4.005.065.539	3.152.929.070

- (\*) Doanh thu thuần kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng bao gồm doanh thu cho thuê ghi nhận một lần đối với các tài sản cho thuê dài hạn có nhận trước tiền thuê của nhiều kỳ và có thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản theo chính sách kế toán được trình bày tại *Thuyết minh số 3.17*. Nếu doanh thu từ việc cho thuê này được ghi nhận theo phương pháp phân bổ theo thời gian cho thuê, thì ảnh hưởng đến doanh thu, giá vốn cung cấp dịch vụ và lợi nhuận gộp như sau:

	VND			
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024	
	Doanh thu được Doanh thu được phân bổ theo thời ghi nhận một lần gian cho thuê		Doanh thu được Doanh thu được phân bổ theo thời ghi nhận một lần gian cho thuê	
Doanh thu thuần	97.175.582.527	891.064.944	50.526.011.013	327.682.907
Giá vốn	(24.500.409.162)	(224.659.890)	(3.839.929.057)	(22.926.861)
<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>72.675.173.365</b>	<b>666.405.054</b>	<b>46.686.081.956</b>	<b>304.756.046</b>

### 24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Lãi tiền gửi và trái phiếu	15.788.461.019	7.474.454.595
Cổ tức	1.921.680.000	1.708.160.000
Lãi chênh lệch tỷ giá hối đoái	40.964.216	85.538.269
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17.751.105.235</b>	<b>9.268.152.864</b>



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

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.323.451.060	28.067.944.304
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận một lần	24.500.409.162	3.839.929.057
Giá vốn hợp đồng xây dựng	45.041.462.980	67.307.592.872
Giá vốn kinh doanh đất đã phát triển cơ sở hạ tầng ghi nhận phân bổ theo thời gian cho thuê và dịch vụ tiện ích liên quan	12.992.553.648	18.477.193.414
Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.443.192.141	3.477.932.478
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>179.301.068.991</b>	<b>121.170.592.125</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chiết khấu thanh toán	4.040.474.000	1.247.400.000
Lãi vay	48.777.279	2.044.253.027
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4.089.251.279</b>	<b>3.291.653.027</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí hoa hồng	12.307.816.273	2.659.745.454
Chi phí nhân viên	591.942.274	239.477.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	111.850.907	111.551.792
Chi phí khác	499.967.771	616.073.632
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13.511.577.225</b>	<b>3.626.848.150</b>

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

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí nhân công	6.147.600.400	4.690.636.696
Chi phí khấu hao	408.036.825	512.541.500
Chi phí dịch vụ mua ngoài	406.982.283	966.172.706
Chi phí khác	2.582.411.661	1.304.123.664
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9.545.031.169</b>	<b>7.473.474.566</b>

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.240.420.185	64.192.216.967
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 13, 14 và 15)	25.957.409.016	14.050.179.517
Chi phí nguyên vật liệu	21.694.111.217	54.873.245.649
Chi phí nhân công	12.122.347.718	9.605.231.852
Chi phí khác	7.768.099.456	4.833.639.410
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116.782.387.592</b>	<b>147.554.513.395</b>

**30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("thuế TNDN") áp dụng cho Công ty là 20% của lợi nhuận 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 đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**30.1 Chi phí thuế TNDN**

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí thuế TNDN hiện hành	35.150.006.678	20.556.606.935
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	845.421.333	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35.995.428.011</b>	<b>20.556.606.935</b>



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

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

#### 30.1 Chi phí thuế TNDN

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

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>179.530.633.785</b>	<b>104.421.710.407</b>
Thuế suất thuế TNDN 20% áp dụng cho Công ty	35.906.126.757	20.884.342.081
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	481.830.097	31.004.507
Thu nhập không chịu thuế	(384.336.000)	(341.632.000)
Chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	(8.192.843)	(17.107.653)
<b>Chi phí thuế TNDN</b>	<b>35.995.428.011</b>	<b>20.556.606.935</b>

#### 30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với lợi nhuận được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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.

#### 30.3 Thuế TNDN hoãn lại

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cùng với các biến động trong kỳ kế toán giữa niên độ của năm nay và năm trước như sau:

	VND			
	Bảng cân đối kế toán giữa niên độ		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Chi phí phải trả	1.490.365.976	1.031.423.724	458.942.252	-
Khác	88.126.878	1.392.490.463	(1.304.363.585)	-
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>1.578.492.854</b>	<b>2.423.914.187</b>		
<b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại tính vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ</b>			<b>(845.421.333)</b>	<b>-</b>

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

### 31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan với Công ty có phát sinh giao dịch và số dư trọng yếu trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2025 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Công ty cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Công ty có cùng thành viên chủ chốt
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Công ty có cùng thành viên chủ chốt và là cổ đông lớn
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn
Công ty TNHH Lesco Resort	(đến ngày 25 tháng 6 năm 2025)
Ông Đặng Chính Trung	Công ty con của cổ đông lớn
Ông Lê Thanh Tùng	Chủ tịch
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên Hội đồng Quản trị ("HĐQT") kiêm Giám đốc
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
Bà Lâm Thị Phương Trang	Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
(bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Phó Giám đốc
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên HĐQT
Bà Trần Ngọc Sang	Trưởng Ban Kiểm soát ("BKS")
Ông Mai Quốc Chính	Thành viên BKS
Ông Nguyễn Văn Thấu	Thành viên BKS
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025</i>	<i>VND Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</i>
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ xây dựng	26.316.356.653	39.895.037.338
	Nhận lại trái phiếu	10.000.000.000	-
	Cung cấp dịch vụ xây dựng	3.755.913.160	2.911.113.831
	Mua vật tư xây dựng	2.829.015.556	10.868.937.419
	Lãi trái phiếu	2.703.287.672	60.273.973
	Cổ tức đã trả	238.410.000	51.255.000
	Cổ tức công bố	88.270.000	51.255.000
	Cung cấp dịch vụ khác	22.714.912	139.619.866
	Chi hộ	1.371.133.955	1.496.412.139
	Mua trái phiếu	-	50.000.000.000
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức đã trả	31.212.000.000	15.606.000.000
	Cổ tức công bố	10.404.000.000	15.606.000.000



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

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

Các giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ như sau: (tiếp theo)

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức đã trả	13.932.792.000	6.966.396.000
	Cổ tức công bố	4.644.264.000	6.966.396.000
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư xây dựng	12.854.171.172	24.455.700.856
	Lãi trái phiếu	2.727.397.261	2.479.451.737
	Cung cấp dịch vụ	218.187.466	102.195.373
Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Việt Nam	Cổ tức đã trả	9.651.600.000	4.896.000.000
	Cổ tức công bố	3.123.600.000	4.896.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cổ tức nhận được	1.921.680.000	1.708.160.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua vật tư xây dựng	935.412.778	-
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức đã trả	86.700.000	43.350.000
	Cổ tức công bố	28.900.000	43.350.000
	Cung cấp dịch vụ	8.250.001	-

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Các nghiệp vụ bán hàng và mua hàng với các bên liên quan được thực hiện theo mức giá và các điều khoản niêm yết thông thường trên thị trường.'

Các giao dịch với các bên liên quan trong kỳ đã được Hội đồng Quản trị của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết số 18/NQ-CT ngày 31 tháng 12 năm 2024 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác.

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (Thuyết minh số 5)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Trái phiếu	50.000.000.000	50.000.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Trái phiếu	40.000.000.000	50.000.000.000
IDICO-IDI	Chứng khoán kinh doanh	10.676.000.000	10.676.000.000
		<b>100.676.000.000</b>	<b>110.676.000.000</b>

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

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

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

		VND	
	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Bên liên quan			
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ	12.026.947.079	16.050.872.079
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	4.120.650.298	2.419.707.937
		<b>16.147.597.377</b>	<b>18.470.580.016</b>
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)</b>			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cung cấp dịch vụ	16.545.028.742	19.275.428.493
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Cung cấp dịch vụ	-	4.038.055.907
		<b>16.545.028.742</b>	<b>23.313.484.400</b>
<b>Phải thu ngắn hạn khác (Thuyết minh số 8)</b>			
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Chi trả hộ và lãi trái phiếu	6.711.513.905	10.339.183.806
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Lãi trái phiếu	-	15.068.493
		<b>6.711.513.905</b>	<b>10.354.252.299</b>
<b>Phải trả người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 17)</b>			
Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa	Mua vật tư	2.676.508.688	-
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Mua dịch vụ	2.435.405.277	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua vật tư	-	81.716.309
		<b>5.111.913.965</b>	<b>81.716.309</b>



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

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
<b>Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 22)</b>			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức	-	20.808.000.000
Công ty Cổ phần Tập đoàn Hayat Việt Nam	Cổ tức	-	9.288.528.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển xây dựng Việt Nam	Cổ tức	-	6.528.000.000
Công ty Cổ phần Kiểm định Xây dựng An Hòa	Cổ tức	-	150.140.000
Công ty TNHH Lesco Resort	Cổ tức	-	57.800.000
		-	<b>36.832.468.000</b>

**Các giao dịch với bên liên quan khác**

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc trong kỳ như sau:

		VND	
		Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
<b>Thù lao của Hội đồng Quản trị</b>			
Ông Đặng Chính Trung	Chủ tịch	345.000.000	254.000.000
Ông Lê Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	102.000.000	74.000.000
Ông Võ Tấn Dũng	Thành viên HĐQT	91.000.000	79.000.000
Ông Phạm Ngọc Dũng	Thành viên HĐQT	87.000.000	74.000.000
Ông Vũ Anh Tuấn	Thành viên HĐQT	87.000.000	74.000.000
		<b>712.000.000</b>	<b>555.000.000</b>
<b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>			
Ông Lê Thanh Tùng	Giám đốc	382.060.509	370.472.872
Ông Vũ Anh Tuấn	Phó Giám đốc	371.333.236	365.495.527
Ông Phạm Ngọc Dũng	Phó Giám đốc	360.068.182	370.861.257
Bà Lâm Thị Phương Trang (bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2025)	Phó Giám đốc	173.345.455	-
Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh	Kế toán trưởng	346.424.182	293.645.546
		<b>1.633.231.564</b>	<b>1.400.475.202</b>
<b>TỔNG CỘNG</b>			

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

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

**Các giao dịch với bên liên quan khác** (tiếp theo)

Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát trong kỳ như sau:

	VND	
	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025	Cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát	159.500.000	158.000.000

**32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN**

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

Giá áp dụng cho các giao dịch giữa các bộ phận được xác định trên cơ sở tương tự như với các bên thứ ba. Doanh thu, chi phí và kết quả kinh doanh của các bộ phận bao gồm các giao dịch giữa các bộ phận. Các giao dịch này được loại trừ khi lập báo cáo tài chính.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các bộ phận được quản lý riêng biệt nhằm phục vụ cho việc ra quyết định, phân bổ nguồn lực và đánh giá thành tích. Thành tích của các bộ phận được đánh giá dựa trên kết quả lãi lỗ mà trên một số khía cạnh, như được trình bày trong bảng dưới đây, được đo lường khác với kết quả hoạt động kinh doanh trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Nguồn tài trợ bao gồm thu nhập và chi phí từ hoạt động tài chính; và thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý tập trung ở cấp độ Công ty chứ không phân bổ cho các bộ phận.



Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dầu khí IDICO

B09a-DN

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

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau:

	Kinh doanh dịch vụ và cho thuê khu công nghiệp			Xây dựng	Kinh doanh bất động sản đô thị	Lĩnh vực khác	Tổng cộng
							VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Doanh thu		120.587.126.862		47.501.446.493	198.813.784.953	1.312.917.088	368.215.275.396
Giá vốn		(37.492.962.810)		(45.041.462.980)	(93.323.451.060)	(3.443.192.141)	(179.301.068.991)
Kết quả							
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận		83.094.164.052		2.459.983.513	105.490.333.893	(2.130.275.053)	188.914.206.405
Chi phí không phân bổ							(9.383.572.620)
Lợi nhuận thuần trước thuế							179.530.633.785
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại							(845.421.333)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp							(35.150.006.678)
Lợi nhuận thuần sau thuế							<u>143.535.205.774</u>
Tài sản và công nợ tại ngày 30 tháng 6 năm 2025							
Tài sản bộ phận		225.988.426.336		83.784.333.130	225.401.041.642	1.783.393.008	536.957.194.116
Tài sản không phân bổ							750.453.375.210
Tổng tài sản							<u>1.287.410.569.326</u>
Công nợ bộ phận		643.515.687.808		46.865.790.523	12.743.900.285	710.371.136	703.835.749.752
Công nợ không phân bổ							53.018.022.816
Tổng công nợ							<u>756.853.772.568</u>

32. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

Thông tin về doanh thu, lợi nhuận và một số tài sản và công nợ của bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh của Công ty như sau: (tiếp theo)

	Kinh doanh dịch vụ và cho thuê khâu công nghiệp		Xây dựng	Kinh doanh bất động sản đô thị	Lĩnh vực khác	Tổng cộng
						VND
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2024</b>						
Doanh thu	85.074.906.622		69.829.617.537	73.179.824.883	1.658.994.369	229.743.343.411
Giá vốn	(22.317.122.471)		(67.307.592.872)	(28.067.944.304)	(3.477.932.478)	(121.170.592.125)
Kết quả						
Lợi nhuận thuần trước thuế của bộ phận	62.757.784.151		2.522.024.665	45.111.880.579	(1.818.938.109)	108.572.751.286
Thu nhập không phân bổ						(4.151.040.879)
Lợi nhuận thuần trước thuế						104.421.710.407
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp						(20.556.606.935)
<b>Lợi nhuận thuần sau thuế</b>						<b>83.865.103.472</b>
<b>Tài sản và công nợ tại ngày 31 tháng 12 năm 2024</b>						
Tài sản bộ phận	240.010.832.803		94.912.660.990	318.435.480.232	1.533.136.445	654.892.110.470
Tài sản không phân bổ						690.026.606.562
<b>Tổng tài sản</b>						<b>1.344.918.717.032</b>
Công nợ bộ phận	644.902.986.246		60.211.925.570	141.032.735.690	889.811.070	847.037.458.576
Công nợ không phân bổ						87.434.707.472
<b>Tổng công nợ</b>						<b>934.472.166.048</b>



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

### 33. CÁC CAM KẾT

#### *Cam kết cho thuê hoạt động*

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

	VND	
	Ngày 30 tháng 6 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
Đến 1 năm	22.545.702.582	88.118.571.175
Trên 1 – 5 năm	9.244.624.754	8.293.059.271
Trên 5 năm	25.691.710.630	28.441.626.392
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>57.482.037.966</b>	<b>124.853.256.838</b>

### 34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông Thường niên số 03/NQĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025 và Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 05/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2025, các cổ đông và Hội đồng Quản trị của Công ty đã thông qua việc phát hành cổ phiếu với tỷ lệ 2:1 để trả cổ tức từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.

Vào ngày 17 tháng 7 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc phát hành thêm 10.199.963 cổ phiếu với mệnh giá là 10.000 VND/cổ phiếu. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 203.999.600.000 VND lên 305.999.230.000 VND và Công ty đang trong quá trình thay đổi GCNĐKDN cho việc tăng vốn kể trên.

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

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 14 tháng 8 năm 2025



Nguyễn Thị Lựu  
Người lập



Nguyễn Thị Hồng Hạnh  
Kế toán trưởng




Lê Thanh Tùng  
Giám đốc