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

Địa chỉ: Đường số 4, Khu Công Nghiệp Nhơn Trạch 1, xã Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2025

ĐỒNG NAI, THÁNG 10 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**515.828.877.059**	**423.527.321.335**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***93.053.119.948***	***190.389.660.907***
111	1. Tiền		28.053.119.948	18.984.927.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		65.000.000.000	171.404.733.571
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***		**180.000.000.000**	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	180.000.000.000	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***143.962.105.478***	***131.545.856.861***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	130.925.886.840	124.490.917.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	16.545.396.727	12.839.742.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	5.350.245.094	1.710.901.389
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(8.859.423.183)	(7.495.705.059)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***96.368.753.908***	***99.287.945.041***
141	1. Hàng tồn kho		98.104.793.952	99.287.945.041
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(1.736.040.044)	-
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***2.444.897.725***	***2.303.858.526***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	1.582.911.021	1.256.059.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	418.721.591	728.488.969
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	443.265.113	319.310.174
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**287.906.625.880**	**298.348.075.262**
220	***I. Tài sản cố định***		***231.505.748.305***	***244.452.760.223***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	231.505.748.305	244.452.760.223
222	Nguyên giá		510.427.555.097	497.279.443.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(278.921.806.792)	(252.826.683.175)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***12***	***1.755.674.372***	***2.414.967.941***
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.290.692.601)	(13.631.399.032)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***46.470.117.431***	***43.700.030.719***
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	13.1	24.512.320.294	24.512.320.294
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13.2	21.957.797.137	19.187.710.425
250	***IV. Đầu tư tài chính dài hạn***		***2.644.242.965***	***2.644.242.965***
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	15	2.644.242.965	2.644.242.965
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	15	-	-
260	***V. Tài sản dài hạn khác***		***5.530.842.807***	***5.136.073.414***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	876.414.683	1.557.304.310
263	2. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		4.654.428.124	3.578.769.104
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**803.735.502.939**	**721.875.396.597**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 09 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**269.978.690.048**	**258.459.198.233**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***269.872.383.419***	***258.349.603.769***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	116.373.930.852	106.676.723.844
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	11.120.030.804	7.764.567.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	12.756.696.823	4.593.713.543
314	4. Phải trả người lao động		8.753.874.619	6.925.629.406
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.259.342.466	65.316.712
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		27.272.727	63.636.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.319.445.770	2.259.048.270
320	8. Vay ngắn hạn	20	114.000.000.000	129.020.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.261.789.358	980.967.894
330	***II. Nợ dài hạn***		***106.306.629***	***109.594.464***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		106.306.629	109.594.464
338	2. Vay dài hạn	20	-	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**533.756.812.891**	**463.416.198.364**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***533.756.812.891***	***463.416.198.364***
411	1. Vốn cổ phần		83.080.000.000	80.000.000.000
411a	*- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*83.080.000.000*	*80.000.000.000*
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		16.200.000.000	16.200.000.000
415	3. Cổ phiếu quỹ		(80.000.000)	-
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		292.964.050.651	225.623.436.124
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước*		*224.474.904.140*	*168.196.836.928*
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này*		*68.489.146.511*	*57.426.599.196*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**803.735.502.939**	**721.875.396.597**

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Qúy III năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Qúy III năm 2025*	*Quý III năm 2024*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	891.530.227.421	777.873.614.745	2.462.594.289.524	2.131.051.281.787
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	891.530.227.421	777.873.614.745	2.462.594.289.524	2.131.051.281.787
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(852.892.781.837)	(752.698.831.969)	(2.361.336.511.960)	(2.067.507.500.138)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		38.637.445.584	25.174.782.776	101.257.777.564	63.543.781.649
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	3.238.147.836	2.120.446.619	7.952.730.842	4.814.988.147
22	6. Chi phí tài chính	24	(861.058.850)	(521.370.657)	(2.182.355.983)	(1.291.942.251)
23	*- Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(861.058.850)*	*(600.700.822)*	*(2.182.355.983)*	*(1.344.830.016)*
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(8.412.032.164)	(5.106.851.495)	(20.550.491.799)	(17.384.029.774)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		32.602.502.406	21.667.007.243	86.477.660.624	49.682.797.771
31	9. Thu nhập khác	26	10.554.280	135.533.321	100.053.574	334.953.844
32	10. Chi phí khác	26	(537.941.233)	(1.047.180.213)	(543.941.233)	(1.060.368.516)
40	11. Lợi nhuận khác	26	(527.386.953)	(911.646.892)	(443.887.659)	(725.414.672)
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		32.075.115.453	20.755.360.351	86.033.772.965	48.957.383.099
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(6.596.093.030)	(4.558.979.316)	(17.544.626.454)	(10.530.897.972)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		25.479.022.423	16.196.381.035	68.489.146.511	38.426.485.127
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	3.066	1.984	8.242	4.707
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	3.066	1.984	8.242	4.707

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ
Quý III năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**86.033.772.965**	**48.957.383.099**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	26.866.902.228	22.844.073.019
03	Dự phòng		3.099.758.168	342.733.035
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(7.952.839.934)	(4.814.988.147)
06	Chi phí lãi vay	24	2.182.355.983	1.344.830.016
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**110.229.949.410**	**68.674.031.022**
09	Tăng (Giảm) các khoản phải thu		(11.154.884.982)	6.187.457.534
10	Giảm (Tăng) hàng tồn kho		1.252.581.089	(719.141.758)
11	Giảm các khoản phải trả		14.413.080.210	6.358.952.340
12	Giảm (Tăng) chi phí trả trước		354.037.989	(2.107.806.728)
14	Tiền lãi vay đã trả		(2.188.330.229)	(1.289.662.892)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(9.384.494.374)	(10.135.525.714)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(867.710.520)	(1.006.389.600)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**102.654.228.593**	**65.961.914.204**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(13.564.231.074)	(80.675.427.112)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	-
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	5	(180.000.000.000)	(165.000.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn		-	25.000.000.000
27	Tiền thu lãi tiền gửi và lãi cho vay		5.513.461.522	5.076.974.448
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(188.050.769.552)**	**(215.598.452.664)**

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
Quý III năm 2025

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		3.080.000.000	-
33	Tiền thu từ đi vay	20	2.159.500.000.000	1.563.369.056.890
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(2.174.520.000.000)	(1.490.756.606.668)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(11.940.000.000)**	**72.612.450.222**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(97.336.540.959)**	**(77.024.088.238)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu kỳ**		**190.389.660.907**	**97.437.193.839**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối kỳ**	**4**	**93.053.119.948**	**20.413.105.601**

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP

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

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

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tại Đường số 4, Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam. và hai (2) đơn vị trực thuộc gồm Xí nghiệp Điện lực UDICO tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Xã Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam và Địa điểm kinh doanh tại Đường D6, Khu Công nghiệp Hựu Thạnh, Xã Đức Hòa, Tỉnh Tây Ninh, Việt Nam.

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

Số lượng nhân viên của Công ty tại Ngày 30 tháng 09 năm 2025 là 91 (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 99).

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

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

Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 - Báo cáo tài chính giữa niên độ và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài Chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, báo cáo tài chính giữa niên độ được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam, và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.2 *Hình thức sổ kế toán áp dụng*

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.3 Kỳ kế toán năm

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

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.2 Hàng tồn kho

Bất động sản dở dang

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm:

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

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

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

Hàng tồn kho khác

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

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 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, thành phẩm, và hàng hóa tồn kho khác thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

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

3.3 *Các khoản phải thu*

Các khoản phải thu được trình bày trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi cấn trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

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

3.4 *Tài sản cố định hữu hình*

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

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến và chi phí để tháo dỡ, di dời tài sản và khôi phục hiện trường tại địa điểm đặt tài sản, nếu có.

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

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

3.5 *Thuê tài sản*

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

Trong trường hợp Công ty là bên đi thuê

Các khoản tiền thuê theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn của hợp đồng thuê.

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

3.5 *Thuê tài sản* (tiếp theo)

Trong trường hợp Công ty là bên cho thuê

Tài sản theo hợp đồng cho thuê hoạt động được ghi nhận là bất động sản đầu tư trên bảng cân đối kế toán giữa niên độ. Chi phí trực tiếp ban đầu để thương thảo thỏa thuận cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ khi phát sinh.

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

3.6 *Bất động sản đầu tư*

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

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

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm

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

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

3.7 *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	7 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	6 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm

3.8 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

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

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

3.8 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (tiếp theo)

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

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

3.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản 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 hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

3.11 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư góp vốn

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

3.12 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 mà không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

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

3.14 Phân chia lợi nhuận thuần

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

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

Quỹ đầu tư phát triển

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

Quỹ khen thưởng, phúc lợi

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

Cổ tức

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

3.15 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu bán điện

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Hợp đồng xây dựng

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

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

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

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

3.15 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 giữa niên độ theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

Tiền lãi

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

3.16 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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

Thuế thu nhập hoãn lại

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

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

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

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

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

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

3.16 Thuế (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi

thẳng vào vốn chủ sở hữu; trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

3.17 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.

3.18 Thông tin theo bộ phận

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

Bộ phận theo hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được xác định dựa trên hoạt động trong lĩnh vực là kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản.

3.19 Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. TIỀN VÀ KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	2.967.772.447	691.559.834
Tiền gửi ngân hàng	25.085.347.501	18.293.367.502
Các khoản tương đương tiền *(*)*	65.000.000.000	171.404.733.571
TỔNG CỘNG	**93.053.119.948**	**190.389.660.907**

(*) Số cuối kỳ thể hiện khoản tiền gửi tại các ngân hàng thương mại với kỳ hạn gốc không quá ba (3) tháng và hưởng lãi suất thị trường.

5. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn *(**)*	180.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**180.000.000.000**	**-**

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

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ bên khác	125.849.926.232	119.914.913.227
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	*17.032.098.536*	*18.102.812.370*
- Công ty Hualon Corporation Việt Nam	*12.769.097.260*	*9.542.704.971*
- Khác	*96.048.730.436*	*92.269.395.886*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	5.075.960.608	4.576.004.653
TỔNG CỘNG	**130.925.886.840**	**124.490.917.880**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(7.042.084.448)	(5.678.366.324)
GIÁ TRỊ THUẦN	**123.883.802.392**	**118.812.551.556**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Số đầu kỳ	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.363.718.124)	(395.620.800)
Số cuối kỳ	**(7.042.084.448)**	**(3.628.221.696)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	11.844.600.413	8.406.454.979
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935
Các nhà cung cấp khác	3.315.948.379	3.048.439.737
TỔNG CỘNG	**16.545.396.727**	**12.839.742.651**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	**14.728.057.992**	**11.022.403.916**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Số đầu kỳ	(1.817.338.735)	(36.870.000)
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	-
Số cuối kỳ	**(1.817.338.735)**	**(36.870.000)**

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tạm ứng cho nhân viên	2.302.574.000	1.267.374.000
Khác	3.047.671.094	443.527.389
TỔNG CỘNG	**5.350.245.094**	**1.710.901.389**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**5.350.245.094**	**1.710.901.389**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*5.350.245.094*	*1.710.901.389*
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	-	-

9. NỢ QUÁ HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	Nợ gốc	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*	*Nợ gốc*	*Dự phòng*	*Giá trị có thể thu hồi*
Quá hạn thanh toán trên 1 năm dưới 2 năm						
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	20.019.449	10.009.724	*10.009.725*	402.579.146	201.289.583	*201.289.563*
Quá hạn thanh toán trên 2 năm dưới 3 năm						
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	695.408.884	486.786.219	*208.622.665*	312.849.187	218.994.431	*93.854.756*
Quá hạn thanh toán trên 3 năm						
Công ty Cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu	6.241.657.104	2.941.402.434	*3.300.254.670*	6.241.657.104	2.941.402.434	*3.300.254.670*
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	2.025.481.414	2.025.481.414	-	2.025.481.414	2.025.481.414	-
Công ty cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935	-	1.384.847.935	1.384.847.935	-
Ban QLDA ĐTXD Đại Học Quốc Gia Hà Nội tại Hòa Lạc	1.287.206.195	1.287.206.195	-	-	-	-
Khác	723.689.262	723.689.262	-	723.689.262	723.689.262	-
TỔNG CỘNG	**12.378.310.243**	**8.859.423.183**	**3.518.887.060**	**11.091.104.048**	**7.495.705.059**	**3.595.398.989**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bất động sản dở dang *(*)*	77.550.888.704	76.620.326.196
Nguyên vật liệu	6.327.340.381	9.817.632.853
Chi phí công trình dở dang	14.187.564.867	12.777.985.992
Công cụ, dụng cụ thay thế	39.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	**98.104.793.952**	**99.287.945.041**
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.736.040.044)	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**96.368.753.908**	**99.287.945.041**

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

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Hóa An *(i)*	77.550.888.704	76.620.326.196
TỔNG CỘNG	**77.550.888.704**	**76.620.326.196**

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

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Số đầu kỳ	-	-
Dự phòng trích lập trong kỳ	(1.736.040.044)	-
Số cuối kỳ	**(1.736.040.044)**	-

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

VND

	Nhà cửa và vật kiến trúc	*Máy móc và thiết bị*	*Phương tiện vận tải*	*Thiết bị văn phòng*	*Tổng cộng*
Nguyên giá:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	237.366.761.374	249.227.027.327	8.937.513.197	1.748.141.500	497.279.443.398
Mua mới	-	297.400.000	-	-	297.400.000
Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	12.336.134.641	627.062.100	-	-	12.963.196.741
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(112.485.042)	(112.485.042)
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	249.702.896.015	250.151.489.427	8.937.513.197	1.635.656.458	510.427.555.097
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*21.526.244.274*	*87.598.208.869*	*5.319.487.608*	*1.127.261.458*	*115.571.202.209*
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(105.124.507.016)	(140.643.502.587)	(5.746.950.004)	(1.311.723.568)	(252.826.683.175)
Khấu hao trong kỳ	(12.751.702.201)	(12.876.554.516)	(452.253.195)	(127.098.747)	(26.207.608.659)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	112.485.042	112.485.042
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	(117.876.209.217)	(153.520.057.103)	(6.199.203.199)	(1.326.337.273)	(278.921.806.792)
Giá trị còn lại:					
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	132.242.254.358	108.583.524.740	3.190.563.193	436.417.932	244.452.760.223
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	131.826.686.798	96.631.432.324	2.738.309.998	309.319.185	231.505.748.305
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 20)	*28.278.556.304*	*38.881.600.763*	-	-	*67.160.157.067*

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

VND

	Nhà cửa, vật kiến trúc
Nguyên giá:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024 và Ngày 30 tháng 09 năm 2025	16.046.366.973
Giá trị hao mòn lũy kế:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	(13.631.399.032)
Khấu hao trong kỳ	(659.293.569)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	(14.290.692.601)
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.414.967.941
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	1.755.674.372

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 30 tháng 09 năm 2025. Tuy nhiên, dựa trên tỷ lệ cho thuê của tài sản này, Ban Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ.

Thuyết minh bổ sung:

Các khoản doanh thu cho thuê và chi phí hoạt động liên quan đến bất động sản đầu tư được trình bày như sau:

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.404.989.554	2.326.597.154
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.704.432.322	1.664.638.497

13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Hiệp Phước	24.512.320.294	24.512.320.294

13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN (tiếp theo)

13.2 *Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 1) Trạm biến áp ("TBA") 110/22kV KCN Hựu Thạnh	4.117.467.185	9.632.352.054
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 2) TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	4.710.386.209	7.836.577.362
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 3A) - Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh	12.765.943.743	-
Đường dây 22kV cấp điện cho Công ty CP MTK Hữu Thành - Hệ thống lưới điện phân phối 22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 3)	-	1.586.193.009
Trạm biến áp 3P_3x50kVA-22/0,4kV và Đường dây hạ thế văn phòng Công ty UDICO	-	132.588.000
TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh (Giai đoạn 2) - Trạm biến áp 110/22kV KCN Hựu Thạnh	364.000.000	-
TỔNG CỘNG	**21.957.797.137**	**19.187.710.425**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**1.582.911.021**	**1.256.059.383**
Công cụ, dụng cụ	406.637.551	401.427.754
Phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất	183.594.946	-
Khác	992.678.524	854.631.629
Dài hạn	**876.414.683**	**1.557.304.310**
Khác	876.414.683	1.557.304.310
TỔNG CỘNG	**2.459.325.704**	**2.813.363.693**

15. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

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

Tên công ty	*Tỷ lệ sở hữu*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*			*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*		
	%	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Giá trị còn lại VND*	*Giá gốc VND*	*Dự phòng VND*	*Giá trị còn lại VND*
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	4,81	2.644.242.965	-	2.644.242.965	2.644.242.965	-	2.644.242.965

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

16.1 *Phải trả người bán ngắn hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	116.353.960.864	106.676.723.844
- Công Ty Điện Lực Đồng Nai - Chi Nhánh Tổng Công Ty Điện Lực Miền Nam TNHH	*83.966.734.001*	*85.635.347.484*
- Công ty CP Cơ Điện-Điện lực Đồng Nai	*14.693.936.662*	*6.288.881.001*
- Khác	*17.693.290.201*	*14.752.495.359*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	19.969.988	-
TỔNG CỘNG	**116.373.930.852**	**106.676.723.844**

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước	10.214.711.315	6.632.475.782
- Công Ty TNHH Xây Dựng Thương Mại Việt Hoa Thịnh	*1.913.996.309*	-
- Khác	*8.300.715.006*	*6.632.475.782*
Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 29)*	905.319.489	1.132.091.954
TỔNG CỘNG	**11.120.030.804**	**7.764.567.736**

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

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	728.488.969	186.760.684.829	(187.070.452.207)	418.721.591
Thuế giá trị gia tăng vãng lai	120.500.000	-	(120.500.000)	-
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	244.454.939	-	443.265.113
TỔNG CỘNG	**1.047.799.143**	**187.005.139.768**	**(187.190.952.207)**	**861.986.704**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.593.713.543	17.544.626.454	(9.384.494.374)	12.753.845.623
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.230.973.587	(1.230.973.587)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	190.922.499.004	(190.919.647.804)	2.851.200
Khác	-	136.640.035	(136.640.035)	-
TỔNG CỘNG	**4.593.713.543**	**209.834.739.080**	**(201.671.755.800)**	**12.756.696.823**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bảo trì, thí nghiệm điện định kỳ	1.200.000.000	-
Chi phí lãi vay	59.342.466	65.316.712
TỔNG CỘNG	**1.259.342.466**	**65.316.712**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Nhận ký quỹ, ký cược	2.614.600.000	954.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	741.521.175	688.121.175
Cổ tức phải trả	321.443.040	321.443.040
Kinh phí công đoàn	312.768.500	32.231.000
Khác	329.113.055	263.253.055
TỔNG CỘNG	**4.319.445.770**	**2.259.048.270**

20. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*
Vay ngân hàng ngắn hạn	129.020.000.000	2.159.500.000.000	(2.174.520.000.000)	114.000.000.000
TỔNG CỘNG	**129.020.000.000**	**2.159.500.000.000**	**(2.174.520.000.000)**	**114.000.000.000**

Chi tiết các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng nhằm bổ sung vốn lưu động của Công ty được trình bày như sau:

Ngân hàng	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025 (VND)*	*Kỳ hạn trả gốc*	*Lãi suất (%/năm)*	*Hình thức đảm bảo*
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đồng Nai	114.000.000.000	Từ ngày 10 tháng 10 đến ngày 21 tháng 10 năm 2025	3,8	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp
TỔNG CỘNG	**114.000.000.000**			

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

VND

	Vốn cổ phần	*Thặng dư vốn cổ phần*	*Cổ phiếu quỹ*	*Quỹ đầu tư phát triển*	*Lợi nhận sau thuế chưa phân phối*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 31 tháng 12 năm 2024						
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2023	80.000.000.000	16.200.000.000	-	141.592.762.240	169.169.924.271	406.962.686.511
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	57.426.599.196	57.426.599.196
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(973.087.343)	(973.087.343)
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	80.000.000.000	16.200.000.000	-	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364
Cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2025						
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	80.000.000.000	16.200.000.000	-	141.592.762.240	225.623.436.124	463.416.198.364
Phát hành cổ phần phổ thông *(*)*	3.080.000.000	-	(80.000.000)	-	-	3.000.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	-	68.489.146.511	68.489.146.511
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi*(**)*	-	-	-	-	(1.148.531.984)	(1.148.531.984)
Vào Ngày 30 tháng 09 năm 2025	83.080.000.000	16.200.000.000	(80.000.000)	141.592.762.240	292.964.050.651	533.756.812.891

(*) Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2024 số 02/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/11/2024, Nghị quyết HĐQT số 03/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 1 năm 2025, Nghị quyết HĐQT số 06/NQ-HĐQT ngày 25/03/2025 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành và các quy định của pháp luật, công ty đã phát hành thêm 308.000 cổ phiếu cho người lao động theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Toàn bộ cổ phiếu được phát hành thêm đã được đăng ký và thanh toán đầy đủ theo quy định pháp luật.

Theo đó, vốn điều lệ đăng ký của Công ty tăng từ 80.000.000.000 VND lên 83.080.000.000 VND, được Sở Tài chính Tỉnh Đồng Nai phê duyệt thông qua việc cấp GCNĐKDN lần thứ 10 vào ngày 13 tháng 6 năm 2025. Vào ngày 24 tháng 6 năm 2025, Công ty đã hoàn tất việc niêm yết bổ sung 308.000 cổ phiếu.

Theo Nghị quyết HĐQT số 20/NQ-HĐQT ngày 14/08/2025, Công ty mua lại 8.000 cổ phiếu phát hành theo chương trình lựa chọn người lao động ("ESOP") với giá mua lại là 10.000 đồng/cổ phiếu. Công ty thực hiện chuyển quyền sở hữu 8.000 cổ phiếu từ các cổ đông sang Cổ phiếu quỹ theo Công văn số 8058/CNVSDC-ĐK.NV ngày 25 tháng 9 năm 2025 ban hành bởi Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

(**) Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ("ĐHĐCĐ") thường niên số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025, cổ đông của Công ty đã thông qua việc trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế năm 2024, tương đương 1.148.531.984 VND.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.2 Chi tiết vốn góp

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025		*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*	
	Cổ phiếu phổ thông	*Tỷ lệ sở hữu*	*Cổ phiếu phổ thông*	*Tỷ lệ sở hữu*
	(Cổ phiếu)	*(%)*	*(Cổ phiếu)*	*(%)*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	5.354.390	64,45	5.354.390	66,93
Các cổ đông khác	2.953.610	35,55	2.645.610	33,07
TỔNG CỘNG	**8.308.000**	**100**	**8.000.000**	**100**

21.3 Các giao dịch về vốn với cổ đông

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Vốn cổ phần đã góp		
Số đầu kỳ	80.000.000.000	80.000.000.000
Số phát sinh trong kỳ	3.080.000.000	-
Số cuối kỳ	**83.080.000.000**	**80.000.000.000**

21.4 Cổ phiếu

	Số lượng cổ phiếu	
	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Cổ phiếu đăng ký phát hành	8.308.000	8.000.000
Cổ phiếu đã phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Cổ phiếu mới phát hành		
Cổ phiếu phổ thông	308.000	-
Cổ phiếu quỹ		
Cổ phiếu phổ thông	(8.000)	-
Cổ phiếu đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.300.000	8.000.000

Mệnh giá mỗi cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND. Các cổ đông nắm giữ cổ phiếu phổ thông của Công ty được quyền hưởng cổ tức do Công ty công bố. Mỗi cổ phiếu phổ thông thể hiện một quyền biểu quyết, không hạn chế.

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

21.5 Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân

	Số lượng cổ phiếu	Từ ngày	Đến ngày	Số ngày	Số cổ phiếu bình quân
Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024					
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	8.000.000	01/01/2024	30/09/2024	273	8.000.000
Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025					
Số dư đầu kỳ	8.000.000	01/01/2025	30/09/2025	273	8.000.000
Phát hành *(*)*	308.000	27/05/2025	30/09/2025	127	143.282
Mua lại cổ phiếu quỹ *(**)*	(8.000)	25/09/2025	30/09/2025	6	(176)
Số dư cuối kỳ	**8.300.000**				**8.143.106**

(*) Theo công văn số 1949/UBCK-QLCB ngày 27 tháng 5 năm 2025 ban hành bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước Việt Nam về việc chấp thuận báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu nói trên.

(**) Theo công văn số 8058/CNVSDC-ĐK.NV ngày 25 tháng 09 năm 2025 ban hành bởi Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam về việc thực hiện chuyển quyền sở hữu 8.000 cổ phiếu từ các cổ đông sang Cổ phiếu quỹ.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.6 *Lãi trên cổ phiếu*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	68.489.146.511	38.426.485.127
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(*)*	(1.369.782.930)	(768.529.703)
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu *(VND)*	67.119.363.581	37.657.955.424
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)*	8.143.106	8.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*8.242*	*4.707*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*8.242*	*4.707*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 09 năm 2025 được tạm điều chỉnh giảm cho khoản dự tính trích quỹ khen thưởng, phúc lợi với tỷ lệ 2% lợi nhuận sau thuế của năm 2025 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán giữa niên độ đến ngày lập Báo cáo tài chính này.

22. DOANH THU

22.1 *Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Doanh thu kinh doanh điện	2.411.736.392.442	2.104.500.384.954
Doanh thu xây lắp và bảo trì	46.640.724.104	21.977.960.754
Doanh thu dịch vụ cho thuê	2.404.989.554	2.326.597.154
Doanh thu khác	1.812.183.424	2.246.338.925
DOANH THU THUẦN	**2.462.594.289.524**	**2.131.051.281.787**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*2.443.812.970.568*	*2.116.772.766.887*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*18.781.318.956*	*14.278.514.900*

22. DOANH THU *(tiếp theo)*

22.2 Doanh thu hoạt động tài chính

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	7.952.730.842	4.814.988.147
TỔNG CỘNG	**7.952.730.842**	**4.814.988.147**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Giá vốn kinh doanh điện	2.319.517.243.489	2.047.036.466.469
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	40.096.816.842	18.767.449.646
Giá vốn dịch vụ cho thuê	1.704.432.322	1.664.638.497
Giá vốn khác	18.019.307	38.945.526
TỔNG CỘNG	**2.361.336.511.960**	**2.067.507.500.138**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Chi phí lãi vay	2.182.355.983	1.344.830.016
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	(52.887.765)
TỔNG CỘNG	**2.182.355.983**	**1.291.942.251**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Chi phí nhân viên	14.443.052.302	13.427.850.487
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.846.151.868	830.059.392
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	1.363.718.124	395.620.800
Chi phí khác	2.897.569.505	2.730.499.095
TỔNG CỘNG	**20.550.491.799**	**17.384.029.774**

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Thu nhập khác	**100.053.574**	**334.953.844**
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	-	300.463.214
Thu nhập từ thanh lý tài sản	109.092	-
Thu nhập khác	99.944.482	34.490.630
Chi phí khác	**(543.941.233)**	**(1.060.368.516)**
Các khoản phạt	(9.000.000)	(85.102.378)
Chi phí khác	(534.941.233)	(975.266.138)
LỢI NHUẬN KHÁC	**(443.887.659)**	**(725.414.672)**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Giá vốn của điện thương phẩm	2.267.112.023.007	1.996.684.512.655
Chi phí nhân viên	31.157.079.336	30.390.146.519
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 11, 12)*	26.866.902.228	22.844.073.019
Chi phí dịch vụ mua ngoài	24.871.826.283	21.406.335.511
Chi phí nguyên vật liệu	27.449.268.904	13.248.491.508
Chi phí dự phòng	3.099.758.168	395.620.800
Chi phí khác	3.670.287.216	3.625.438.549
TỔNG CỘNG	**2.384.227.145.142**	**2.088.594.618.561**

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

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

28.1 Thuế TNDN

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	17.544.626.454	10.530.897.972

28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

28.1 *Thuế TNDN* (tiếp theo)

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**86.033.772.965**	**48.957.383.099**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	17.206.754.593	9.791.476.620
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được trừ	337.871.861	616.117.546
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	-	123.303.806
Chi phí thuế TNDN	**17.544.626.454**	**10.530.897.972**

28.2 *Thuế TNDN hiện hành*

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

29. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có quan hệ kiểm soát với Công ty và các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 09 năm 2025 như sau:

Bên liên quan	*Mối quan hệ*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần IDERGY	Công ty trong cùng Tập đoàn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Công ty trong cùng Tập đoàn
Ông Đặng Việt Dũng	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Hoàng Công	Thành viên HĐQT/Giám đốc
Ông Trần Minh Quang	Thành viên HĐQT
Ông Lê Hoàng Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch Ủy ban kiểm toán
Ông Nguyễn Văn Thịnh	Thành viên HĐQT kiêm Thành viên Ủy ban kiểm toán
Ông Ngô Đình Tuấn	Phó Giám đốc
Ông Nguyễn Mạnh Toại	Kế toán Trưởng

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

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025 và ngày 30 tháng 09 năm 2024 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	643.198.446	466.937.686
	Bán điện	214.769.012	88.227.959
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.219.332.699	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	11.887.457.365	10.680.242.029
	Mua dịch vụ	19.273.768	6.927.804
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	884.124.451	69.948.968
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.539.321.000	-
	Mua điện áp mái	-	3.376.228.149
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	896.124.715	683.480.616
	Cung cấp dịch vụ xây lắp và bảo trì	1.635.152.680	1.997.652.639
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	251.382.397	248.696.228
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	465.388.612	699.586.087
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	39.648.422	59.376.602

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

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

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Ngày 30 tháng 09 năm 2025*	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Vật liệu IDICO	Bán điện	2.740.909.747	2.740.909.747
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	495.496.900	959.904.885
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	121.445.124	250.456.839
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	1.316.879.315	546.613.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	62.287.184	73.253.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	1.058.610	4.866.038
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	337.883.728	-
TỔNG CỘNG		**5.075.960.608**	**4.576.004.653**
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
Công ty Cổ phần IDERGY	Dịch vụ xây lắp	-	769.660.500
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Dịch vụ xây lắp	905.319.489	362.431.454
TỔNG CỘNG		**905.319.489**	**1.132.091.954**
Phải trả người bán ngắn hạn			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	18.316.770	-
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	1,653.218	-
TỔNG CỘNG		**19.969.988**	**-**

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024*
Thu nhập từ lương, thưởng, phụ cấp và các khoản khác	2.939.204.544	2.452.868.326
TỔNG CỘNG	**2.939.204.544**	**2.452.868.326**

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN

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

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu được tạo ra từ hoạt động kinh doanh điện trong khu công nghiệp, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, và hoạt động trong một khu vực địa lý là Việt Nam.

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh điện	*Kinh doanh bất động sản*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Doanh thu bộ phận	2.411.736.392.442	2.404.989.554	48.452.907.528	2.462.594.289.524
Giá vốn bộ phận	(2.319.517.243.489)	(1.704.432.322)	(40.114.836.149)	(2.361.336.511.960)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	92.219.148.953	700.557.232	8.338.071.379	101.257.777.564
Chi phí không phân bổ				(20.994.379.458)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				80.263.398.106
Thu nhập tài chính				7.952.730.842
Chi phí tài chính				(2.182.355.983)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				86.033.772.965
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(17.544.626.454)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				**68.489.146.511**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	25.671.241.266	659.293.569	-	26.330.534.835
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	536.367.393
Vào ngày 30 tháng 09 năm 2025				
Tài sản bộ phận	*381.420.317.664*	*108.092.727.139*	*21.760.149.448*	*511.273.194.251*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*292.462.308.688*
Tổng tài sản	**381.420.317.664**	**108.092.727.139**	**21.760.149.448**	**803.735.502.939**
Nợ phải trả bộ phận	*215.621.163.332*	*5.216.846.751*	*20.655.951.573*	*241.493.961.656*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*28.484.728.392*
Tổng nợ phải trả	**215.621.163.332**	**5.216.846.751**	**20.655.951.573**	**269.978.690.048**

30. THÔNG TIN THEO BỘ PHẬN (tiếp theo)

VND

	Kinh doanh điện	*Kinh doanh bất động sản*	*Khác*	*Tổng cộng*
Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 09 năm 2024				
Doanh thu bộ phận	2.104.500.384.954	2.326.597.154	24.224.299.679	2.131.051.281.787
Giá vốn bộ phận	(2.047.036.466.469)	(1.664.638.497)	(18.806.395.172)	(2.067.507.500.138)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	57.463.918.485	661.958.657	5.417.904.507	63.543.781.649
Chi phí không phân bổ				(18.109.444.446)
Lợi nhuận trước thuế, thu nhập tài chính và chi phí tài chính				45.434.337.203
Thu nhập tài chính				4.814.988.147
Chi phí tài chính				(1.291.942.251)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				48.957.383.099
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(10.530.897.972)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				**38.426.485.127**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	21.906.254.360	659.293.569	-	22.565.547.929
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	278.525.090
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2024				
Tài sản bộ phận	*380.407.503.844*	*109.191.714.374*	*25.983.525.636*	*515.582.743.854*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*206.292.652.743*
Tổng tài sản	**380.407.503.844**	**109.191.714.374**	**25.983.525.636**	**721.875.396.597**
Nợ phải trả bộ phận	*224.548.696.234*	*3.800.870.583*	*15.111.724.763*	*243.461.291.580*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*14.997.906.653*
Tổng nợ phải trả	**224.548.696.234**	**3.800.870.583**	**15.111.724.763**	**258.459.198.233**

31. CÁC CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

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

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dưới 1 năm	569.676.360	569.676.360
Từ 1 đến 5 năm	2.278.705.440	2.278.705.440
Trên 5 năm	20.750.980.470	21.828.995.760
TỔNG CỘNG	**23.599.362.270**	**24.677.377.560**

32. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 30 tháng 09 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Nợ khó đòi đã xử lý	3.944.304.715	3.944.304.715

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

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 14 tháng 10 năm 2025

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO
DN: C=VN, L=ĐỒNG NAI, CN =CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ IDICO, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:3600486108, E=UDICO@HCM.VNN.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2025.10.17 23:06:09 +07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1