

Số: 253/CT-INC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 8 năm 2026

Về việc 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 Tư vấn đầu tư IDICO thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 đã được soát xét với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO

- Mã chứng khoán: **INC**

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 100, Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh.

- Điện thoại: 0283 8995588

- Email: headoffice@idico-incon.com.vn Website: <https://idico-incon.com.vn>

2. Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2026 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 14/8/2026 tại đường dẫn: <https://idico-incon.com.vn>

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

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HCNS.

NGƯỜI ĐƯỢC ỦY QUYỀN CBTT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lại Văn Hoàn



Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO

Báo cáo tài chính giữa niên độ

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



**Shape the future
with confidence**

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ	3 - 4
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	5 - 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 - 32



Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư 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 0304843611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh) cấp ngày 31 tháng 1 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 13 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1423/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Ngày 18 tháng 4 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX").

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế, lập quy hoạch, khảo sát địa hình, địa chất và giám sát thi công công trình.

Công ty có trụ sở chính tại số 100 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, 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 Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Ông Hoàng Tuấn Anh	Chủ tịch	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên	
Ông Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên độc lập	

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Bùi Khắc Hải	Trưởng ban	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Ông Vũ Tuấn Anh	Trưởng ban	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Bà Đoàn Anh Thư	Thành viên	bổ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026
Ông Bùi Thế Công	Thành viên	
Bà Vũ Thị Thùy Phương	Thành viên	từ nhiệm ngày 22 tháng 4 năm 2026

BAN GIÁM ĐỐC

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

Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Giám đốc
Ông Đàm Văn Kiên	Phó Giám đốc
Ông Tạ Văn Lợi	Phó Giám đốc
Ông Phạm Lâm Sơn	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 Nguyễn Ngọc Khánh.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

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

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính giữa niên độ cho từng kỳ kế toán phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính giữa niên độ, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Giám đốc 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 2026, kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ và tình hình lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính giữa niên độ.

Thay mặt Ban Giám đốc:

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Ngọc Khánh
Giám Đốc



Shape the future
with confidence

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

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

Số tham chiếu: 13689494/E-69452636-LR

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: **Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO**

Chúng tôi đã soát xét báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO ("Công ty") được lập ngày 12 tháng 8 năm 2026 và được trình bày từ trang 5 đến trang 32, bao gồm báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc cùng ngày và bản thuyết minh báo cáo tài chính giữa niên độ đi kèm.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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



Shape the future
with confidence

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính giữa niên độ của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 12 tháng 8 năm 2026

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam



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

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		28.543.551.186	41.202.386.850
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	2.172.507.330	18.152.479.298
1. Tiền	111		672.507.330	13.252.479.298
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	4.900.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	3.287.123.290	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		3.287.123.290	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		13.137.514.757	10.281.928.737
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	12.976.246.073	10.132.834.937
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	341.750.000	553.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	135	8	629.926.456	406.501.572
4. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	136	9	(810.407.772)	(810.407.772)
IV. Hàng tồn kho	140	10	9.940.042.172	12.740.001.540
1. Hàng tồn kho	141		10.554.640.185	13.242.211.260
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		(614.598.013)	(502.209.720)
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		6.363.637	27.977.275
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		6.363.637	27.977.275
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.434.967.856	5.657.254.013
I. Tài sản cố định	220		5.393.924.106	5.593.822.763
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.004.870.106	3.204.768.763
Nguyên giá	222		8.565.340.145	8.565.340.145
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(5.560.470.039)	(5.360.571.382)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	2.389.054.000	2.389.054.000
Nguyên giá	228		4.865.783.400	4.865.783.400
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(2.476.729.400)	(2.476.729.400)
II. Đầu tư tài chính dài hạn	260		12.000.000.000	-
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	13	12.000.000.000	-
III. Tài sản dài hạn khác	270		41.043.750	63.431.250
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		41.043.750	63.431.250
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		45.978.519.042	46.859.640.863

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

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		9.049.534.375	10.643.980.685
I. Nợ ngắn hạn	310		9.049.534.375	10.643.980.685
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	562.893.769	1.095.368.248
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	15	4.605.402.518	4.934.515.887
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	16	253.974.587	1.753.974.587
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	17	821.871.676	685.722.664
5. Phải trả người lao động	315		1.516.315.000	1.426.365.000
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	18	537.140.184	374.771.658
7. Phải trả ngắn hạn khác	320		201.309.291	202.635.291
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	19	550.627.350	170.627.350
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		36.928.984.667	36.215.660.178
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	20.1	32.000.000.000	32.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		32.000.000.000	32.000.000.000
2. Thặng dư vốn	412		48.050.000	48.050.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		4.880.934.667	4.167.610.178
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.787.610.178	2.717.584.789
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		1.093.324.489	1.450.025.389
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		45.978.519.042	46.859.640.863

NGƯỜI LẬP

Phạm Thị Loan

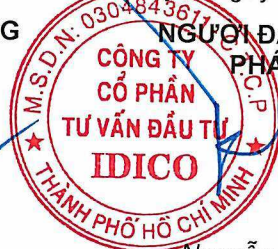
Phạm Thị Loan

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lại Văn Hoàn

Lại Văn Hoàn

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026



NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Nguyễn Ngọc Khánh

Nguyễn Ngọc Khánh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
1. Doanh thu cung cấp dịch vụ	01	21	13.909.436.555	12.538.295.129
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	21	-	-
3. Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	21	13.909.436.555	12.538.295.129
4. Giá vốn dịch vụ cung cấp	11	22	10.154.894.913	9.269.151.214
5. Lợi nhuận gộp về cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.754.541.642	3.269.143.915
6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	23	399.964.509	81.481.341
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	24	2.738.836.953	2.173.289.485
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 22 - 26)	30		1.415.669.198	1.177.335.771
9. Thu nhập khác	31		24.625.000	-
10. Lợi nhuận khác	40		24.625.000	-
11. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		1.440.294.198	1.177.335.771
12. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	26.1	346.969.709	364.340.458
13. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		1.093.324.489	812.995.313
14. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	20.3	342	311
15. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	20.3	342	311

Phê duyệt ngày 12 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT









Phạm Thị Loan

Lại Văn Hoàn

Nguyễn Ngọc Khánh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	01		1.440.294.198	1.177.335.771
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao và hao mòn	02	11, 12	199.898.657	184.967.766
- Các khoản dự phòng	03		112.388.293	279.948.205
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(399.964.509)	(81.481.341)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.352.616.639	1.560.770.401
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(2.618.729.136)	2.036.318.479
- Giảm hàng tồn kho	10		2.687.571.075	1.024.273.353
- Giảm, tăng các khoản phải trả	11		(581.064.801)	833.429.755
- Giảm, tăng chi phí chờ phân bổ	12		44.001.138	(112.477.842)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	17	(240.351.218)	(496.243.291)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		644.043.697	4.846.070.855
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm tài sản cố định	21		-	(61.618.500)
2. Tiền chi tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn	23		(3.200.000.000)	-
3. Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác	25		(12.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi tiền gửi	27		75.984.335	81.481.341
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(15.124.015.665)	19.862.841
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
1. Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu	36		(1.500.000.000)	(1.972.385.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.500.000.000)	(1.972.385.000)

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

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

VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này	Kỳ trước
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20 + 30 + 40)	50		(15.979.971.968)	2.893.548.696
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		18.152.479.298	4.103.065.515
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50 + 60)	70	4	2.172.507.330	6.996.614.211

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI LẬP

KẾ TOÁN TRƯỞNG

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT






Phạm Thị Loan

Lại Văn Hoàn

Nguyễn Ngọc Khánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư 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 0304843611 do Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31 tháng 1 năm 2007 và theo các GCNĐKDN điều chỉnh sau đó.

Ngày 13 tháng 10 năm 2006, Công ty được cổ phần hóa theo Quyết định số 1423/QĐ-BXD của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Ngày 18 tháng 4 năm 2011, cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ("HNX").

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế, lập quy hoạch, khảo sát địa hình, địa chất và giám sát thi công công trình.

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

Công ty có trụ sở chính tại số 100 Đường Nguyễn Gia Trí, Phường Thạnh Mỹ Tây, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 là 49 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 50 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") tuân thủ và phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và 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, 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 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.

2.3 Kỳ báo cáo

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi chính sách kế toán do áp dụng quy định kế toán mới: Thông tư số 99/2025/TT- BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 99 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã trình bày lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 như được trình bày tại Thuyết minh số 28.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, 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.

3.3 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 xác định số lượng và tính giá trị hàng tồn kho theo từng lần phát sinh. Giá trị hàng tồn kho đó được xác định như sau :

- | | |
|--------------------------------------|---|
| Nguyên vật liệu | - Chi phí mua theo phương pháp bình quân gia quyền. |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang áp dụng phương pháp bình quân gia quyền. |

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho

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

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

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.4 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với 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 thời điểm kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong 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.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định vô hình

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

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

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

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

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất được ghi nhận như tài sản cố định vô hình, 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.

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

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

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**3.7 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 thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, kiến trúc	25 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 12 năm
Phương tiện vận tải	8 năm
Thiết bị dụng cụ	3 - 6 năm

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

3.8 Các khoản đầu tư

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

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

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư

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

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

3.9 Các khoản phải trả

Các khoản phải trả bao gồm khoản nợ phải trả của Công ty cho người bán vật tư, hàng hóa, người cung cấp dịch vụ, người bán TSCĐ, BĐSĐT, các khoản đầu tư tài chính theo hợp đồng kinh tế đã ký kết và các khoản nợ phải trả cho người nhận thầu xây lắp chính, phụ.

3.10 Các khoản chi phí phải trả

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

3.11 Các khoản dự phòng

Dự phòng chung

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.

Khi Công ty cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

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

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

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

3.12 Vốn góp chủ sở hữu

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết được ghi nhận theo mệnh giá.

Thặng dư vốn

Thặng dư vốn phản ánh khoản chênh lệch giữa mệnh giá và giá phát hành cổ phiếu trừ đi chi phí phát hành cổ phiếu thực tế phát sinh tương ứng với số cổ phiếu phát hành thành công. Phần chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.13 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 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 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 khen thưởng và phúc lợi

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

3.14 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 và giảm giá. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi các dịch vụ này được thực hiện và được khách hàng xác nhận.

Doanh thu từ tiền lãi

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

3.15 Chi phí bán hàng

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

3.16 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

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

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

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

3.17 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

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; và
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho 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.

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

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

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

3.17 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.

3.18 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 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 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.

3.19 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 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.

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

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Các khoản tiền và tương đương tiền doanh nghiệp đang nắm giữ nhưng không bị hạn chế sử dụng		
Tiền mặt	70.598.670	44.809.007
Tiền gửi ngân hàng (i)	601.908.660	13.207.670.291
- Ngân hàng TMCP Phương Đông – Hội Sở	597.423.436	13.186.560.677
- Ngân hàng khác	4.485.224	21.109.614
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	4.900.000.000
TỔNG CỘNG	2.172.507.330	18.152.479.298

(*) 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. ĐẦU TƯ NẮM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN NGẮN HẠN

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.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
		VND
Các bên khác	7.318.443.909	8.617.784.520
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Bình Tiên	3.928.195.047	4.128.195.047
- Công ty TNHH Đầu tư Đồng Thuận	-	1.113.471.034
- Các khách hàng khác	3.390.248.862	3.376.118.439
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	5.657.802.164	1.515.050.417
TỔNG CỘNG	12.976.246.073	10.132.834.937
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(203.338.200)	(203.338.200)
GIÁ TRỊ THUẦN	12.772.907.873	9.929.496.737

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

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

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên khác	341.750.000	503.000.000
- Đình Thị Liên	220.000.000	220.000.000
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Long Khang	-	255.000.000
- Khác	121.750.000	28.000.000
Bên liên quan (Thuyết minh số 27)	-	50.000.000
TỔNG CỘNG	341.750.000	553.000.000
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 3)	(248.000.000)	(248.000.000)
GIÁ TRỊ THUẦN	93.750.000	305.000.000

8. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	VND	
	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Lợi nhuận được chia	236.856.884	-
Tạm ứng	34.000.000	47.432.000
Khác	359.069.572	359.069.572
TỔNG CỘNG	629.926.456	406.501.572
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (Thuyết minh số 9)	(359.069.572)	(359.069.572)
GIÁ TRỊ THUẦN	270.856.884	47.432.000

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	
	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu kỳ	810.407.772	1.032.669.287
Cộng: Dự phòng trích lập trong kỳ	-	48.577.000
Trừ: Hoàn nhập dự phòng trong kỳ	-	(270.838.515)
Số cuối kỳ	810.407.772	810.407.772

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

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

9. DỰ PHÒNG PHẢI THU NGÁN HẠN KHÓ ĐÒI (tiếp theo)

9.2 Nợ quá hạn

	Số cuối kỳ		Giá trị có thể thu hồi ước tính	Số đầu kỳ		Giá trị có thể thu hồi ước tính	VNĐ
	Giá gốc	Dự phòng		Giá gốc	Dự phòng		
Nguyễn Trúc Nghĩa	261.148.157	(261.148.157)	-	261.148.157	(261.148.157)	-	
Đình Thị Liên	220.000.000	(220.000.000)	-	220.000.000	(220.000.000)	-	
Trường Đại học Cảnh sát Nhân dân	375.157.610	(50.061.200)	325.096.410	60.607.000	(50.061.200)	10.545.800	
Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thuận Phát	104.700.000	(104.700.000)	-	104.700.000	(104.700.000)	-	
Nguyễn Phi Hùng	97.921.415	(97.921.415)	-	97.921.415	(97.921.415)	-	
Công ty Cổ phần Công nghệ Khoan							
Địa chất và Xây dựng	28.000.000	(28.000.000)	-	28.000.000	(28.000.000)	-	
Công ty Cổ phần Cơ giới và Xây lắp số 9	20.266.000	(20.266.000)	-	20.266.000	(20.266.000)	-	
Công ty Cổ phần Phát triển Đường Cao tốc							
Biển Hoà-Vũng Tàu	19.295.000	(19.295.000)	-	19.295.000	(19.295.000)	-	
Ủy ban Nhân dân Xã Sơn Mỹ, Tỉnh Lâm Đồng	9.016.000	(9.016.000)	-	9.016.000	(9.016.000)	-	
	1.135.504.182	(810.407.772)	325.096.410	820.953.572	(810.407.772)	10.545.800	
TỔNG CỘNG							

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ	VND
Nguyên vật liệu	7.477.400	6.674.500	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	10.547.162.785	13.235.536.760	
TỔNG CỘNG	10.554.640.185	13.242.211.260	
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(614.598.013)	(502.209.720)	
GIÁ TRỊ THUẦN	9.940.042.172	12.740.001.540	



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

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:					
Số đầu kỳ và cuối kỳ	4.927.824.662	636.632.868	2.529.416.700	471.465.915	8.565.340.145
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	-	516.632.868	1.445.581.609	341.820.461	2.304.034.938
Giá trị khấu hao lũy kế:					
Số đầu kỳ	1.921.842.972	600.632.868	2.461.681.608	376.413.934	5.360.571.382
Khấu hao trong kỳ	98.556.000	12.000.000	67.735.091	21.607.566	199.898.657
Số cuối kỳ	2.020.398.972	612.632.868	2.529.416.700	398.021.499	5.560.470.039
Giá trị còn lại:					
Số đầu kỳ	3.005.981.690	36.000.000	67.735.091	95.051.982	3.204.768.763
Số cuối kỳ	2.907.425.690	24.000.000	-	73.444.416	3.004.870.106



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

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

12. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm	Tài sản cố định khác	VND Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu kỳ và cuối kỳ	2.389.054.000	476.729.400	2.000.000.000	4.865.783.400
Trong đó:				
Đã hao mòn hết	-	476.729.400	2.000.000.000	2.476.729.400
Giá trị hao mòn lũy kế:				
Số đầu kỳ và cuối kỳ	-	476.729.400	2.000.000.000	2.476.729.400
Giá trị còn lại:				
Số đầu kỳ và cuối kỳ	2.389.054.000	-	-	2.389.054.000

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

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

13. ĐẦU TƯ GÓP VỐN VÀO ĐƠN VỊ KHÁC

Số cuối kỳ thể hiện phần vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh Số 01/HĐBCC/2026 giữa Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư IDICO và Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO về hợp tác đầu tư kinh doanh, vận hành, khai thác công trình nhà xưởng CN4, CN5 tại dự án Nhà xưởng dịch vụ IDICO – Nhơn Trạch 1 (giai đoạn 2). Tỷ lệ góp vốn của Công ty tương ứng 13,45% tổng vốn đầu tư của dự án và được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Long Khang	204.000.000	-
Công ty Cổ phần Tổng hợp Xây dựng Tuấn Phát	96.507.720	-
Công ty TNHH Kiến trúc ORI	-	505.440.000
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Quỳnh Lâm	-	277.862.400
Các bên khác	262.386.049	312.065.848
TỔNG CỘNG	562.893.769	1.095.368.248

15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Các bên khác	2.119.044.059	1.626.388.131
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Trung Nam	675.992.000	675.992.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Khu Công nghiệp HD	594.000.000	-
- Các bên khác	849.052.059	950.396.131
Các bên liên quan (Thuyết minh số 27)	2.486.358.459	3.308.127.756
TỔNG CỘNG	4.605.402.518	4.934.515.887

16. PHẢI TRẢ CỔ TỨC, LỢI NHUẬN

Lợi nhuận thuộc năm tài chính	Thời hạn chi trả	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
2024	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	-	1.500.000.000
2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	41.990.000	41.990.000
2022	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	114.356.250	114.356.250
2021 trở về trước	Ngày 31 tháng 12 năm 2026	97.628.337	97.628.337
TOTAL		253.974.587	1.753.974.587

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

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

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu kỳ	Tăng	Giảm	VND Số cuối kỳ
Thuế giá trị gia tăng	521.565.161	980.413.646	(931.716.125)	570.262.682
Thuế thu nhập doanh nghiệp	113.097.503	346.969.709	(240.351.218)	219.715.994
Thuế thu nhập cá nhân	51.060.000	142.124.213	(161.291.213)	31.893.000
TỔNG CỘNG	685.722.664	1.469.507.568	(1.333.358.556)	821.871.676

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối kỳ	VND Số đầu kỳ
Chi phí dịch vụ thuê ngoài	525.000.000	300.000.000
Khác	12.140.184	74.771.658
TỔNG CỘNG	537.140.184	374.771.658

19. QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Số đầu kỳ	170.627.350	170.627.350
Trích lập quỹ (Thuyết minh số 20.1)	380.000.000	-
Số cuối kỳ	550.627.350	170.627.350

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

20.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

	VND			
	<i>Vốn góp của chủ sở hữu</i>	<i>Thặng dư vốn cổ phần</i>	<i>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</i>	<i>Tổng cộng</i>
Kỳ trước				
Số đầu kỳ	20.000.000.000	248.050.000	2.717.584.789	22.965.634.789
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	812.995.313	812.995.313
Số cuối kỳ	<u>20.000.000.000</u>	<u>248.050.000</u>	<u>3.530.580.102</u>	<u>23.778.630.102</u>
Kỳ này				
Số đầu kỳ	32.000.000.000	48.050.000	4.167.610.178	36.215.660.178
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	1.093.324.489	1.093.324.489
Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	(380.000.000)	(380.000.000)
Số cuối kỳ	<u>32.000.000.000</u>	<u>48.050.000</u>	<u>4.880.934.667</u>	<u>36.928.984.667</u>

20.2 Cổ phiếu phổ thông

	<i>Số lượng cổ phiếu</i>	
	<i>Số cuối kỳ (cổ phiếu)</i>	<i>Số đầu kỳ (cổ phiếu)</i>
Cổ phiếu được phép phát hành	3.200.000	3.200.000
Cổ phiếu đã phát hành và được góp vốn đầy đủ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.200.000	3.200.000
Cổ phiếu đang lưu hành <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.200.000	3.200.000

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.

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

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

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

20.3 Lãi trên cổ phiếu

Công ty sử dụng các thông tin sau đây để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	Kỳ này	Kỳ trước (trình bày lại)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.093.324.489	812.995.313
Trừ: Quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	(190.000.000)
Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN phân bổ cho cổ đồng sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND) sau khi điều chỉnh các yếu tố suy giảm	1.093.324.489	622.995.313
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành (cổ phiếu)	3.200.000	2.000.000
Lãi cơ bản (VND)	342	311
Lãi suy giảm (VND)	342	311

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2025 để phản ánh khoản thực trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận giữ lại của năm 2025 theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông ngày 22 tháng 4 năm 2026.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2026 chưa được điều chỉnh giảm cho khoản trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ lợi nhuận của năm 2026 do chưa có Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông để trích lập quỹ từ nguồn lợi nhuận sau thuế cho kỳ hiện tại.

21. DOANH THU THUẦN TỪ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Doanh thu thuần từ cung cấp dịch vụ	13.909.436.555	12.538.295.129
Trong đó:		
Doanh thu thuần từ bên liên quan (Thuyết minh số 27)	10.013.622.141	8.076.864.921
Doanh thu thuần từ bên khác	3.895.814.414	4.461.430.208

22. GIÁ VỐN DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Kỳ này	VND Kỳ trước
Giá vốn dịch vụ cung cấp	10.154.894.913	9.269.151.214

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

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

23. DOANH THU TÀI CHÍNH

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Lợi nhuận được chia	236.856.884	-
Lãi tiền gửi	163.107.625	81.481.341
TỔNG CỘNG	399.964.509	81.481.341

24. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí nhân công	1.979.432.000	1.690.152.000
Chi phí khấu hao	199.898.657	184.967.766
Chi phí khác	559.506.296	298.169.719
TỔNG CỘNG	2.738.836.953	2.173.289.485

25. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Kỳ này</i>	<i>VND Kỳ trước</i>
Chi phí nhân công	10.871.981.040	9.624.090.560
Chi phí dịch vụ mua ngoài	977.896.980	1.097.938.554
Chi phí khấu hao và hao mòn (Thuyết minh số 11 và 12)	199.898.657	184.967.766
Chi phí nguyên vật liệu	172.060.600	237.274.100
Chi phí khác	671.894.589	298.169.719
TỔNG CỘNG	12.893.731.866	11.442.440.699

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

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

26. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

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 giữa niên độ có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

26.1 Chi phí thuế TNDN

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
		<i>VND</i>
Chi phí thuế TNDN	<u>346.969.709</u>	<u>364.340.458</u>

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:

	<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
		<i>VND</i>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	<u>1.440.294.198</u>	<u>1.177.335.771</u>
Thuế suất thuế TNDN 20% áp dụng cho Công ty	288.058.840	235.467.154
<i>Các khoản điều chỉnh:</i>		
Chi phí không được trừ	<u>58.910.869</u>	<u>128.873.304</u>
Chi phí thuế TNDN	<u>346.969.709</u>	<u>364.340.458</u>

26.2 Thuế TNDN hiện hành

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

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

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

27. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách các bên liên quan có giao dịch với Công ty trong kỳ và tại ngày 30 tháng 6 năm 2026 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Quế Võ IDICO	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Công ty con của Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam	Công ty con của Cổ đông lớn
Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Ông Hoàng Tuấn Anh	Chủ tịch (đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Ông Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên độc lập Hội đồng Quản trị ("HĐQT")
Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Ông Bùi Khắc Hải	Trưởng Ban Kiểm soát ("BKS") (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Ông Vũ Tuấn Anh	Trưởng BKS (đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Bà Đoàn Anh Thư	Thành viên BKS (từ ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Bà Vũ Thị Thùy Phương	Thành viên BKS (đến ngày 22 tháng 4 năm 2026)
Ông Bùi Thế Công	Thành viên BKS
Ông Đàm Văn Kiên	Phó Giám đốc
Ông Tạ Văn Lợi	Phó Giám đốc
Ông Phạm Lâm Sơn	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Phương Dung	Người phụ trách quản trị
Ông Lại Văn Hoàn	Kế toán trưởng

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

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

27. 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:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>VND</i>	
		<i>Kỳ này</i>	<i>Kỳ trước</i>
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Góp vốn theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	12.000.000.000	-
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Cung cấp dịch vụ	6.695.555.841	1.112.754.342
Tổng Công ty IDICO – CTCP	Cổ tức đã trả Cung cấp dịch vụ	1.500.000.000 880.625.048	1.966.400.000 710.880.499
Công ty Cổ phần IDICO Vinh Quang	Cung cấp dịch vụ	1.187.559.565	1.526.425.167
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ	1.019.881.687	334.660.124
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Cung cấp dịch vụ	230.000.000	-
Công ty Cổ phần IDICO Ninh Bình	Cung cấp dịch vụ	-	2.270.449.428
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Cung cấp dịch vụ	-	1.601.530.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cung cấp dịch vụ	-	520.165.361

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 Đại Hội đồng Cổ đông của Công ty phê duyệt tại Nghị Quyết Đại Hội đồng Cổ đông Số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2026 và các Nghị quyết và Quyết định có liên quan khác.

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

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

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

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

		VND	
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải thu ngắn hạn của khách hàng (Thuyết minh số 6)			
Công ty Cổ phần IDICO Tiền Giang	Cung cấp dịch vụ	4.637.923.200	-
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cung cấp dịch vụ	1.019.878.964	1.477.250.417
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Cung cấp dịch vụ	-	37.800.000
		5.657.802.164	1.515.050.417
Trả trước cho người bán ngắn hạn (Thuyết minh số 7)			
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Long An IDICO	Mua dịch vụ	-	50.000.000
Phải thu khác ngắn hạn (Thuyết minh số 8)			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Lợi nhuận được chia	236.856.884	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (Thuyết minh số 13)			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Vốn góp theo Hợp đồng Hợp tác Kinh doanh	12.000.000.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn (Thuyết minh số 15)			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cung cấp dịch vụ	1.412.904.947	193.355.614
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng IDICO	Cung cấp dịch vụ	501.799.770	-
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp IDICO	Cung cấp dịch vụ	272.719.742	739.297.997
Công ty Cổ phần IDICO Hà Nam	Cung cấp dịch vụ	268.934.000	268.934.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị IDICO	Cung cấp dịch vụ	30.000.000	33.000.000
Công ty TNHH IDICO Tiền Giang	Cung cấp dịch vụ	-	2.073.540.145
		2.486.358.459	3.308.127.756



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

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

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

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

VND			
Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
Phải trả ngắn hạn khác (Thuyết minh số 16)			
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Cổ tức phải trả	-	1.500.000.000

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

VND			
Tên	Chức vụ	Kỳ này	Kỳ trước
Thù lao của Hội đồng Quản trị		120.000.000	83.000.000
Ông Nguyễn Danh Thái	Chủ tịch	10.000.000	-
Ông Hoàng Tuấn Anh	Nguyên chủ tịch	50.000.000	40.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Thành viên	30.000.000	20.000.000
Ông Huỳnh Anh Tuấn	Thành viên độc lập	30.000.000	23.000.000
Thu nhập của Ban Giám đốc		1.561.034.000	1.410.129.000
Ông Nguyễn Ngọc Khánh	Giám đốc	395.649.000	328.919.000
Ông Tạ Văn Lợi	Phó Giám đốc	303.589.000	267.439.000
Ông Đoàn Văn Kiên	Phó Giám đốc	261.592.000	258.825.000
Ông Phạm Lâm Sơn	Phó Giám đốc	260.499.000	256.465.000
Ông Lại Văn Hoàn	Kế toán trưởng	170.101.000	150.001.000
Bà Nguyễn Thị Phương Dung	Người phụ trách quản trị	169.604.000	148.480.000
TỔNG CỘNG		1.681.034.000	1.493.129.000

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

VND	
	Kỳ này
	Kỳ trước
Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban Kiểm soát	66.000.000
	53.000.000

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

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

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

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

	Số đầu kỳ (đã được trình bày trước đây)	Trình bày lại	VND Số đầu kỳ (được trình bày lại)
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ			
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	-	1.753.974.587	1.753.974.587
Phải trả ngắn hạn khác	1.956.609.878	(1.753.974.587)	202.635.291

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

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

NGƯỜI LẬP



Phạm Thị Loan

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lại Văn Hoàn

Phê duyệt, ngày 12 tháng 8 năm 2026

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO
PHÁP LUẬT



Nguyễn Ngọc Khánh



EY | Building a better working world

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

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

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

All in to shape the future with confidence.

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

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

ey.com/en_vn