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 II 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: 2025.07.18 10:25:59+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 12.0.1

ĐỒNG NAI, THÁNG 07 NĂM 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**473.817.941.252**	**423.527.321.335**
110	***I. Tiền và các khoản tương đương tiền***	***4***	***127.585.824.749***	***190.389.660.907***
111	1. Tiền		22.585.824.749	18.984.927.336
112	2. Các khoản tương đương tiền		105.000.000.000	171.404.733.571
120	***II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn***		**110.000.000.000**	-
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5	110.000.000.000	-
130	***III. Các khoản phải thu ngắn hạn***		***138.732.907.260***	***131.545.856.861***
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6	131.663.382.995	124.490.917.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	7	11.033.833.316	12.839.742.651
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	3.607.907.937	1.710.901.389
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	6, 7	(7.572.216.988)	(7.495.705.059)
140	***IV. Hàng tồn kho***	***10***	***94.228.720.404***	***99.287.945.041***
141	1. Hàng tồn kho		94.228.720.404	99.287.945.041
150	***V. Tài sản ngắn hạn khác***		***3.270.488.839***	***2.303.858.526***
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	14	2.367.318.470	1.256.059.383
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	17	402.284.464	728.488.969
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	500.885.905	319.310.174
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**293.982.918.114**	**298.348.075.262**
220	***I. Tài sản cố định***		***238.432.214.183***	***244.452.760.223***
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	238.432.214.183	244.452.760.223
222	Nguyên giá		508.601.056.395	497.279.443.398
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(270.168.842.212)	(252.826.683.175)
230	***II. Bất động sản đầu tư***	***12***	***1.975.438.895***	***2.414.967.941***
231	1. Nguyên giá		16.046.366.973	16.046.366.973
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(14.070.928.078)	(13.631.399.032)
240	***III. Tài sản dở dang dài hạn***		***46.382.749.665***	***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	21.870.429.371	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***		***4.548.272.406***	***5.136.073.414***
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	914.844.282	1.557.304.310
263	2. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		3.633.428.124	3.578.769.104
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**767.800.859.366**	**721.875.396.597**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)
vào ngày 30 tháng 06 năm 2025

VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	Ngày 31 tháng 12 năm 2024
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**259.443.068.898**	**258.459.198.233**
310	***I. Nợ ngắn hạn***		***259.335.666.324***	***258.349.603.769***
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	16.1	108.417.655.984	106.676.723.844
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16.2	9.059.303.048	7.764.567.736
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.948.533.424	4.593.713.543
314	4. Phải trả người lao động		5.734.815.148	6.925.629.406
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	1.281.700.077	65.316.712
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		9.090.910	63.636.364
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	4.056.595.855	2.259.048.270
320	8. Vay ngắn hạn	20	118.348.000.000	129.020.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.479.971.878	980.967.894
330	***II. Nợ dài hạn***		***107.402.574***	***109.594.464***
336	1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn		107.402.574	109.594.464
338	2. Vay dài hạn	20	-	-
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**508.357.790.468**	**463.416.198.364**
410	***I. Vốn chủ sở hữu***	***21***	***508.357.790.468***	***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
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		141.592.762.240	141.592.762.240
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		267.485.028.228	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*		*43.010.124.088*	*57.426.599.196*
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**767.800.859.366**	**721.875.396.597**

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2025

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Qúy II năm 2025*	*Quý II năm 2024*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	835.035.591.603	725.912.997.559	1.571.064.062.103	1.353.177.667.042
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	835.035.591.603	725.912.997.559	1.571.064.062.103	1.353.177.667.042
11	3. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	(800.383.506.346)	(705.430.521.824)	(1.508.443.730.123)	(1.314.808.668.169)
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		34.652.085.257	20.482.475.735	62.620.331.980	38.368.998.873
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	2.667.471.476	1.936.331.415	4.714.583.006	2.694.541.528
22	6. Chi phí tài chính	24	(738.740.354)	(604.187.956)	(1.321.297.133)	(770.571.594)
23	- *Trong đó: Chi phí lãi vay*		*(738.740.354)*	*(657.072.756)*	*(1.321.297.133)*	*(744.129.194)*
26	7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	(6.273.833.850)	(6.877.622.007)	(12.138.459.635)	(12.277.178.279)
30	8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		30.306.982.529	14.936.997.187	53.875.158.218	28.015.790.528
31	9. Thu nhập khác	26	88.594.063	87.579	89.499.294	199.420.523
32	10. Chi phí khác	26	(6.000.000)	(12.869)	(6.000.000)	(13.188.303)
40	11. Lợi nhuận khác	26	82.594.063	74.710	83.499.294	186.232.220
50	12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		30.389.576.592	14.937.071.897	53.958.657.512	28.202.022.748
51	13. Chi phí thuế TNDN hiện hành	28.1	(6.157.752.593)	(3.248.547.408)	(10.948.533.424)	(5.971.918.656)
60	14. Lợi nhuận sau thuế TNDN		24.231.823.999	11.688.524.489	43.010.124.088	22.230.104.092
70	15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	2.947	1.432	5.231	2.723
71	16. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	2.947	1.432	5.231	2.723

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 16 tháng 07 năm 2025

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**53.958.657.512**	**28.202.022.748**
	Điều chỉnh cho các khoản:			
02	Khấu hao và hao mòn	11, 12	17.781.688.083	14.002.295.375
03	Dự phòng		76.511.929	1.001.195.869
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(4.714.583.006)	(2.694.541.528)
06	Chi phí lãi vay	24	1.321.297.133	744.129.194
08	**Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động**		**68.423.571.651**	**41.255.101.658**
09	Tăng các khoản phải thu		(6.064.554.643)	(1.746.731.128)
10	Giảm hàng tồn kho		5.059.224.637	2.989.678.383
11	Tăng các khoản phải trả		(5.365.222.920)	(2.141.081.385)
12	Tăng chi phí trả trước		(468.799.059)	(2.699.616.213)
14	Tiền lãi vay đã trả		(1.304.913.768)	(672.536.474)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	17	(4.593.713.543)	(6.763.674.500)
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(649.528.000)	(686.463.000)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**55.036.064.355**	**29.534.677.341**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(3.908.104.608)	(46.888.506.408)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		-	-
23	Tiền chi cho vay và tiền gửi có kỳ hạn	5	(110.000.000.000)	(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		3.660.204.095	2.956.527.829
30	**Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư**		**(110.247.900.513)**	**(183.931.978.579)**

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

VND

Mã số	*CHỈ TIÊU*	*Thuyết minh*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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	1.486.500.000.000	804.881.589.276
34	Tiền chi trả nợ gốc vay	20	(1.497.172.000.000)	(742.387.549.778)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		-	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**(7.592.000.000)**	**62.494.039.498**
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong kỳ**		**(62.803.836.158)**	**(91.903.261.740)**
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**	**127.585.824.749**	**5.533.932.099**

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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 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 Long An, 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 06 năm 2025 là 93 (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	10 - 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 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền mặt	2.928.109.934	691.559.834
Tiền gửi ngân hàng	19.657.714.815	18.293.367.502
Các khoản tương đương tiền *(*)*	105.000.000.000	171.404.733.571
TỔNG CỘNG	**127.585.824.749**	**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 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tiền gửi có kỳ hạn *(**)*	110.000.000.000	-
TỔNG CỘNG	**110.000.000.000**	**-**

(**) 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 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải thu từ bên khác	125.427.438.364	119.914.913.227
- Công ty Cổ phần Dệt Renze	*16.911.708.732*	*18.102.812.370*
- Công ty Hualon Corporation Việt Nam	*13.192.588.634*	*9.542.704.971*
- Khác	*95.323.140.998*	*92.269.395.886*
Phải thu từ bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	6.235.944.631	4.576.004.653
TỔNG CỘNG	**131.663.382.995**	**124.490.917.880**
Dự phòng phải thu ngắn hạn của khách hàng khó đòi	(5.754.878.253)	(5.678.366.324)
GIÁ TRỊ THUẦN	**125.908.504.742**	**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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Số đầu kỳ	(5.678.366.324)	(3.232.600.896)
Dự phòng trích lập trong kỳ	(76.511.929)	-
Số cuối kỳ	**(5.754.878.253)**	**(3.232.600.896)**

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Công ty Cổ phần Cơ Điện - Điện Lực Đồng Nai	3.998.044.924	8.406.454.979
Công ty Cổ phần Tiến Đạt VN	1.384.847.935	1.384.847.935
Các nhà cung cấp khác	5.650.940.457	3.048.439.737
TỔNG CỘNG	**11.033.833.316**	**12.839.742.651**
Dự phòng trả trước cho người bán ngắn hạn	(1.817.338.735)	(1.817.338.735)
GIÁ TRỊ THUẦN	**9.216.494.581**	**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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Tạm ứng cho nhân viên	2.098.474.000	1.267.374.000
Khác	1.509.433.937	443.527.389
TỔNG CỘNG	**3.607.907.937**	**1.710.901.389**
Dự phòng phải thu ngắn hạn khác khó đòi	-	-
GIÁ TRỊ THUẦN	**3.607.907.937**	**1.710.901.389**
Trong đó:		
Phải thu khác từ các bên khác	*3.595.627.581*	*1.710.901.389*
Phải thu khác từ bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*12.280.356*	-

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Số đầu kỳ	-	-
Dự phòng trích lập trong kỳ	-	(974.753.469)
Số cuối kỳ	-	**(974.753.469)**

9. NỢ QUÁ HẠN

VND

	Ngày 30 tháng 06 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	-
Khác	723.689.262	723.689.262	-	723.689.262	723.689.262	-
TỔNG CỘNG	**11.091.104.048**	**7.572.216.988**	**3.518.887.060**	**11.091.104.048**	**7.495.705.059**	**3.595.398.989**

10. HÀNG TỒN KHO

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Chi phí bất động sản dở dang *(*)*	76.751.997.498	76.620.326.196
Nguyên vật liệu	7.713.305.558	9.817.632.853
Chi phí công trình dở dang	9.724.417.348	12.777.985.992
Công cụ, dụng cụ thay thế	39.000.000	72.000.000
TỔNG CỘNG	**94.228.720.404**	**99.287.945.041**

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

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Dự án Hóa An *(i)*	76.751.997.498	76.620.326.196
TỔNG CỘNG	**76.751.997.498**	**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.

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	10.685.760.897	338.452.100	-	-	11.024.212.997
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025	248.052.522.271	249.862.879.427	8.937.513.197	1.748.141.500	508.601.056.395
Trong đó:					
Đã khấu hao hết	*21.526.244.274*	*87.598.208.869*	*5.319.487.608*	*1.239.746.500*	*115.683.687.251*
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	(8.381.087.541)	(8.574.836.868)	(301.502.130)	(84.732.498)	(17.342.159.037)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025	(113.505.594.557)	(149.218.339.455)	(6.048.452.134)	(1.396.456.066)	(270.168.842.212)
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 06 năm 2025	134.546.927.714	100.644.539.972	2.889.061.063	351.685.434	238.432.214.183
Trong đó:					
Tài sản cầm cố, thế chấp (Thuyết minh số 20)	*29.715.340.334*	*41.091.908.147*	-	-	*70.807.248.481*

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 06 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	(439.529.046)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025	(14.070.928.078)
Giá trị còn lại:	
Vào Ngày 31 tháng 12 năm 2024	2.414.967.941
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025	1.975.438.895

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 06 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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	1.567.767.774	1.552.001.834
Chi phí hoạt động kinh doanh trực tiếp của các bất động sản đầu tư tạo thu nhập cho thuê trong kỳ	1.147.487.413	1.110.959.835

13. TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

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

VND

	Ngày 30 tháng 06 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 06 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	3.141.897.185	9.632.352.054
Hệ thống lưới điện phân phối 22kV (Giai đoạn 2) TBA 110/22kV KCN Hựu Thạnh	4.172.785.434	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	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
Trung tâm SCADA (OCC) tại Văn phòng Công ty UDICO	203.610.000	-
TỔNG CỘNG	**21.870.429.371**	**19.187.710.425**

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Ngắn hạn	**2.367.318.470**	**1.256.059.383**
Công cụ, dụng cụ	500.587.743	401.427.754
Phí sử dụng hạ tầng và tiền thuê đất	367.189.897	-
Khác	1.499.540.830	854.631.629
Dài hạn	**914.844.282**	**1.557.304.310**
Khác	914.844.282	1.557.304.310
TỔNG CỘNG	**3.282.162.752**	**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 06 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 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Phải trả cho người bán	108.396.640.819	106.676.723.844
- Công ty TNHH MTV Điện lực Đồng Nai	*79.662.795.475*	*85.635.347.484*
- Công ty CP Cơ Điện-Điện lực Đồng Nai	*14.371.056.765*	*6.288.881.001*
- Khác	*14.362.788.579*	*14.752.495.359*
Phải trả bên liên quan *(Thuyết minh số 29)*	21.015.165	-
TỔNG CỘNG	**108.417.655.984**	**106.676.723.844**

16.2 *Người mua trả tiền trước ngắn hạn*

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Người mua trả tiền trước	8.153.983.559	6.632.475.782
- Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Coteccons	*1.384.393.077*	-
- Khác	*6.769.590.482*	*6.632.475.782*
Bên liên quan trả tiền trước *(Thuyết minh số 29)*	905.319.489	1.132.091.954
TỔNG CỘNG	**9.059.303.048**	**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 06 năm 2025*
Phải thu				
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	728.488.969	119.664.357.265	(119.990.561.770)	402.284.464
Thuế giá trị gia tăng vãng lai	120.500.000	-	(120.500.000)	-
Thuế thu nhập cá nhân	198.810.174	302.075.731		500.885.905
TỔNG CỘNG	**1.047.799.143**	**119.966.432.996**	**(120.111.061.770)**	**903.170.369**
Phải nộp				
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.593.713.543	10.948.533.424	(4.593.713.543)	10.948.533.424
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.039.432.507	(1.039.432.507)	-
Thuế giá trị gia tăng	-	122.188.996.784	(122.188.996.784)	-
Khác	-	136.188.035	(136.188.035)	-
TỔNG CỘNG	**4.593.713.543**	**134.313.150.750**	**(127.958.330.869)**	**10.948.533.424**

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

VND

	Ngày 30 tháng 06 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	81.700.077	65.316.712
TỔNG CỘNG	**1.281.700.077**	**65.316.712**

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

VND

	Ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Ngày 31 tháng 12 năm 2024*
Nhận ký quỹ, ký cược	2.514.600.000	954.000.000
Nhận đặt cọc cho thuê chung cư	736.421.175	688.121.175
Cổ tức phải trả	321.443.040	321.443.040
Kinh phí công đoàn	223.867.500	32.231.000
Khác	260.264.140	263.253.055
TỔNG CỘNG	**4.056.595.855**	**2.259.048.270**

20. VAY

VND

	Ngày 31 tháng 12 năm 2024	*Tăng trong kỳ*	*Giảm trong kỳ*	*Ngày 30 tháng 06 năm 2025*
Vay ngân hàng ngắn hạn	129.020.000.000	1.486.500.000.000	(1.497.172.000.000)	118.348.000.000
TỔNG CỘNG	**129.020.000.000**	**1.486.500.000.000**	**(1.497.172.000.000)**	**118.348.000.000**

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 06 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	118.348.000.000	Từ ngày 14 tháng 07 đến ngày 25 tháng 07 năm 2025	3,6	Đường dây điện trung thế và các máy biến áp
TỔNG CỘNG	**118.348.000.000**			

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*	*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 06 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	-	-	-	3.080.000.000
Lợi nhuận thuần trong kỳ	-	-	-	43.010.124.088	43.010.124.088
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi*(**)*	-	-	-	(1.148.531.984)	(1.148.531.984)
Vào Ngày 30 tháng 06 năm 2025	83.080.000.000	16.200.000.000	141.592.762.240	267.485.028.228	508.357.790.468

(*) 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 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 06 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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 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 06 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 đang lưu hành		
Cổ phiếu phổ thông	8.308.000	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.

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 30/06/2024					
Số dư đầu kỳ và cuối kỳ	8.000.000	01/01/2024	30/06/2024	366	8.000.000
Từ ngày 01/01/2025 đến 30/06/2025					
Số dư đầu kỳ	8.000.000	01/01/2025	30/06/2025	181	8.000.000
Phát hành *(*)*	308.000	27/05/2025	30/06/2025	34	57.856
Số dư cuối kỳ	**8.308.000**				**8.057.856**

(*) 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.

21. VỐN CHỦ SỞ HỮU (tiếp theo)

21.6 *Lãi trên cổ phiếu*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 (trình bày lại)*
Lợi nhuận thuần sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông *(VND)*	43.010.124.088	22.230.104.092
Điều chỉnh giảm do trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối *(*)*	(860.202.482)	(574.265.992)
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)*	42.149.921.606	21.655.838.100
Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân *(cổ phiếu)*	8.057.856	8.000.000
Lãi trên cổ phiếu		
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.231*	*2.707*
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	*5.231*	*2.707*

(*) Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024 đã được điều chỉnh lại so với số liệu đã trình bày trong báo cáo tài chính năm 2024 để phản ánh khoản thực trích các quỹ từ lợi nhuận sau thuế của năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22 tháng 4 năm 2025.

Lợi nhuận dùng để tính lãi trên cổ phiếu cho kỳ kế toán kết thúc Ngày 30 tháng 06 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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Doanh thu kinh doanh điện	1.536.987.769.347	1.339.899.869.846
Doanh thu xây lắp và bảo trì	31.309.250.536	10.783.206.745
Doanh thu dịch vụ cho thuê	1.567.767.774	1.552.001.834
Doanh thu khác	1.199.274.446	942.588.617
DOANH THU THUẦN	**1.571.064.062.103**	**1.353.177.667.042**
Trong đó:		
Doanh thu đối với bên khác	*1.558.529.907.136*	*1.343.913.583.366*
Doanh thu đối với bên liên quan (Thuyết minh số 29)	*12.534.154.967*	*9.264.083.676*

22. DOANH THU *(tiếp theo)*

22.2 *Doanh thu hoạt động tài chính*

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Lãi tiền gửi và lãi cho vay	4.714.583.006	2.694.541.528
TỔNG CỘNG	**4.714.583.006**	**2.694.541.528**

23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Giá vốn kinh doanh điện	1.481.255.129.684	1.304.565.906.697
Giá vốn dịch vụ xây lắp và bảo trì	26.023.093.719	9.105.821.483
Giá vốn dịch vụ cho thuê	1.147.487.413	1.110.959.835
Giá vốn khác	18.019.307	25.980.154
TỔNG CỘNG	**1.508.443.730.123**	**1.314.808.668.169**

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Chi phí lãi vay	1.321.297.133	744.129.194
Trích lập (hoàn nhập) dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	-	26.442.400
TỔNG CỘNG	**1.321.297.133**	**770.571.594**

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Chi phí nhân viên	9.428.221.032	8.993.978.397
Chi phí dịch vụ mua ngoài	667.258.010	582.645.774
Dự phòng nợ phải thu khó đòi	76.511.929	974.753.469
Chi phí khác	1.966.468.664	1.725.800.639
TỔNG CỘNG	**12.138.459.635**	**12.277.178.279**

26. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Thu nhập khác	**89.499.294**	**199.420.523**
Thu nhập từ bồi thường bảo hiểm	-	199.266.865
Thu nhập từ thanh lý tài sản	-	-
Thu nhập khác	89.499.294	153.658
Chi phí khác	**(6.000.000)**	**(13.188.303)**
Các khoản phạt	(6.000.000)	(13.175.434)
Chi phí khác	-	(12.869)
LỢI NHUẬN KHÁC	**83.499.294**	**186.232.220**

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

VND

	Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Giá vốn của điện thương phẩm	1.445.366.703.023	1.271.909.707.561
Chi phí nhân viên	20.415.103.058	19.730.925.631
Chi phí khấu hao và hao mòn *(Thuyết minh số 11, 12)*	17.781.688.083	14.002.295.375
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.685.398.712	13.094.873.314
Chi phí nguyên vật liệu	14.803.892.684	5.885.286.371
Chi phí dự phòng	76.511.929	974.753.469
Chi phí khác	2.530.994.927	2.318.726.516
TỔNG CỘNG	**1.517.660.292.416**	**1.327.916.568.237**

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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Chi phí thuế TNDN hiện hành	10.948.533.424	5.971.918.656

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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	**53.958.657.512**	**28.202.022.748**
Thuế TNDN theo thuế suất 20%	10.791.731.502	5.640.404.550
Các khoản điều chỉnh tăng:		
Chi phí không được trừ	156.801.922	331.514.106
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN các năm trước vào CP thuế TNDN năm nay	-	-
Chi phí thuế TNDN	**10.948.533.424**	**5.971.918.656**

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 06 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 06 năm 2025 và ngày 30 tháng 06 năm 2024 bao gồm:

VND

Bên liên quan	*Nội dung nghiệp vụ*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025*	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Mua dịch vụ	643.198.446	466.937.686
	Bán điện	214.769.012	55.741.150
Công ty TNHH MTV Dịch vụ Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	7.672.794.907	7.024.203.145
	Mua dịch vụ	14.443.332	-
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện	571.269.146	44.851.459
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.539.321.000	-
	Mua điện áp mái	-	2.280.706.746
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	598.712.316	418.605.133
	Cung cấp dịch vụ xây lắp	1.635.152.680	1.135.976.700
	Mua hàng hóa và sử dụng dịch vụ	198.575.497	182.318.428
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	270.348.303	553.914.276
Công ty CP Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	31.787.603	30.791.813

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 06 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	482.874.815	959.904.885
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Bán điện	1.349.804.551	250.456.839
Tổng Công ty IDICO - CTCP	Bán điện và dịch vụ xây lắp	-	546.613.606
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lắp máy IDICO	Bán điện	151.879.806	73.253.538
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 10 IDICO	Bán điện	698.856	4.866.038
Công ty Cổ phần IDERGY	Cung cấp dịch vụ đấu nối điện và dịch vụ xây lắp	1.509.776.856	-
TỔNG CỘNG		**6.235.944.631**	**4.576.004.653**
Phải thu ngắn hạn khác			
Công ty TNHH MTV Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO	Mua dịch vụ	12.280.356	-
TỔNG CỘNG		**12.280.356**	**-**
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	21.015.165	-
TỔNG CỘNG		**21.015.165**	**-**

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 06 năm 2025	*Cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2024*
Thu nhập từ lương, thưởng, phụ cấp và các khoản khác	1.998.204.544	1.649.887.273
TỔNG CỘNG	**1.998.204.544**	**1.649.887.273**

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 06 năm 2025				
Doanh thu bộ phận	1.536.987.769.347	1.567.767.774	32.508.524.982	1.571.064.062.103
Giá vốn bộ phận	(1.481.255.129.684)	(1.147.487.413)	(26.041.113.026)	(1.508.443.730.123)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	55.732.639.663	420.280.361	6.467.411.956	62.620.331.980
Chi phí không phân bổ				(12.054.960.341)
Lợi nhuận trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và thuế				50.565.371.639
Thu nhập tài chính				4.714.583.006
Chi phí tài chính				(1.321.297.133)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				53.958.657.512
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(10.948.533.424)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				**43.010.124.088**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	16.984.580.775	439.529.046	-	17.424.109.821
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	357.578.262
Vào ngày 30 tháng 06 năm 2025				
Tài sản bộ phận	*375.969.358.026*	*108.958.815.877*	*27.598.199.287*	*512.526.373.190*
Tài sản không phân bổ	-	-	-	*255.274.486.176*
Tổng tài sản	**375.969.358.026**	**108.958.815.877**	**27.598.199.287**	**767.800.859.366**
Nợ phải trả bộ phận	*214.769.910.568*	*4.362.904.434*	*16.692.144.030*	*235.824.959.032*
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	-	*23.618.109.866*
Tổng nợ phải trả	**214.769.910.568**	**4.362.904.434**	**16.692.144.030**	**259.443.068.898**

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 06 năm 2024				
Doanh thu bộ phận	1.339.899.869.846	1.552.001.834	11.725.795.362	1.353.177.667.042
Giá vốn bộ phận	(1.304.565.906.697)	(1.110.959.835)	(9.131.801.637)	(1.314.808.668.169)
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh theo bộ phận	35.333.963.149	441.041.999	2.593.993.725	38.368.998.873
Chi phí không phân bổ				(12.090.946.059)
Lợi nhuận trước thu nhập tài chính, chi phí tài chính và thuế				26.278.052.814
Thu nhập tài chính				2.694.541.528
Chi phí tài chính				(770.571.594)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế				28.202.022.748
Chi phí thuế TNDN hiện hành				(5.971.918.656)
Lợi nhuận sau thuế TNDN trong kỳ				**22.230.104.092**
Các thông tin bộ phận khác				
Khấu hao bộ phận	13.434.992.304	439.529.046	-	13.874.521.350
Khấu hao không phân bổ	-	-	-	127.774.025
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 06 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	21.302.867.520	21.828.995.760
TỔNG CỘNG	**24.151.249.320**	**24.677.377.560**

32. KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

VND

	Ngày 30 tháng 06 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

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

Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam

Ngày 16 tháng 07 năm 2025

IDICO URBAN AND HOUSE DEVELOPMENT INVESTMENT JOINT-STOCK COMPANY
Address: Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach commune, Dong Nai province
Website: udico.com.vn *E-mail: vanphong@udico.com.vn*

FINANCIAL STATEMENTS
QUARTER II 2025

DONG NAI, JULY 2025

INTERIM BALANCE SHEET
as at 30 June 2025

VND

Code	*ASSETS*	*Notes*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
100	**A. CURRENT ASSETS**		**473,817,941,252**	**423,527,321,335**
110	***I. Cash & cash equivalents***	***4***	***127,585,824,749***	***190,389,660,907***
111	1. Cash		22,585,824,749	18,984,927,336
112	2. Cash equivelents		105,000,000,000	171,404,733,571
120	***II. Short-term financial investments***		***110,000,000,000***	-
123	1. Held-to-Maturity investments	**5**	110,000,000,000	-
130	***III. Current accounts receivable***		***138,732,907,260***	***131,545,856,861***
131	1. Short-term trade receivables	6	131,663,382,995	124,490,917,880
132	2. Short-term advances to suppliers	7	11,033,833,316	12,839,742,651
136	3. Other short-term receivables	8	3,607,907,937	1,710,901,389
137	4. Provision for doubtful short-term receivables	6, 7	(7,572,216,988)	(7,495,705,059)
140	***IV. Inventories***	***10***	***94,228,720,404***	***99,287,945,041***
141	1. Inventories		94,228,720,404	99,287,945,041
150	***V. Other current assets***		***3,270,488,839***	***2,303,858,526***
151	1. Short-term prepaid expenses	14	2,367,318,470	1,256,059,383
152	2. Value-added tax deductible	17	402,284,464	728,488,969
153	3. Tax and other receivables from the State	17	500,885,905	319,310,174
200	**B. NON-CURRENT ASSETS**		**293,982,918,114**	**298,348,075,262**
220	***I. Fixed assets***		***238,432,214,183***	***244,452,760,223***
221	1. Tangible fixed assets	11	238,432,214,183	244,452,760,223
222	Cost		508,601,056,395	497,279,443,398
223	Accumulated depreciation		(270,168,842,212)	(252,826,683,175)
230	***II. Investment properties***	***12***	***1,975,438,895***	***2,414,967,941***
231	1. Cost		16,046,366,973	16,046,366,973
232	2. Accumulated depreciation		(14,070,928,078)	(13,631,399,032)
240	***III. Long-term assets in progress***		***46,382,749,665***	***43,700,030,719***
241	1. Long-term work-in-process	13.1	24,512,320,294	24,512,320,294
242	2. Construction in progress	13.2	21,870,429,371	19,187,710,425
250	***IV. Long-term investment***		***2,644,242,965***	***2,644,242,965***
253	1. Investment in other entities	15	2,644,242,965	2,644,242,965
254	2. Provision for diminution in value of long-term investments	15	-	-
260	***V. Other long-term asset***		***4,548,272,406***	***5,136,073,414***
261	1. Long-term prepaid expenses	14	914,844,282	1,557,304,310
263	2. Long-term tools, supplies and spare parts		3,633,428,124	3,578,769,104
270	**TOTAL ASSETS**		**767,800,859,366**	**721,875,396,597**

INTERIM BALANCE SHEET (continued)
as at 30 June 2025

VND

Code	*RESOURCES*	*Notes*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
300	**C. LIABILITIES**		**259,443,068,898**	**258,459,198,233**
310	***I. Current liabilities***		***259,335,666,324***	***258,349,603,769***
311	1. Short-term trade payables	16.1	108,417,655,984	106,676,723,844
312	2. Short-term advances from customers	16.2	9,059,303,048	7,764,567,736
313	3. Statutory obligations	17	10,948,533,424	4,593,713,543
314	4. Payables to employees		5,734,815,148	6,925,629,406
315	5. Short-term accrued expenses	18	1,281,700,077	65,316,712
318	6. Short-term unearned revenue		9,090,910	63,636,364
319	7. Other short-term payables	19	4,056,595,855	2,259,048,270
320	8. Short-term loans	20	118,348,000,000	129,020,000,000
322	9. Bonus and welfare fund		1,479,971,878	980,967,894
330	***II. Non-current liability***		***107,402,574***	***109,594,464***
336	1. Long-term unearned revenue		107,402,574	109,594,464
338	2. Long-term loans	20	-	-
400	**D. OWNERS' EQUITY**		**508,357,790,468**	**463,416,198,364**
410	***I. Capital***	***21***	***508,357,790,468***	***463,416,198,364***
411	1. Share capital		83,080,000,000	80,000,000,000
411a	*- Shares with voting rights*		*83,080,000,000*	*80,000,000,000*
412	2. Share premium		16,200,000,000	16,200,000,000
418	3. Investment and development fund		141,592,762,240	141,592,762,240
421	4. Undistributed earnings		267,485,028,228	225,623,436,124
421a	*- Undistributed earnings by the end of prior period*		*224,474,904,140*	*168,196,836,928*
421b	*- Undistributed earnings of the current period*		*43,010,124,088*	*57,426,599,196*
440	**TOTAL LIABILITIES AND OWNERS' EQUITY**		**767,800,859,366**	**721,875,396,597**

Tran Thi Nga
Preparer

Nguyen Manh Toai
Chief Accountant

Nguyen Hoang Cong
Director

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2025

INTERIM INCOME STATEMENT
Quarter II 2025

VND

Code	ITEMS	Notes	Quarter II 2025	Quarter II 2024	For the six-month period ended 30 June 2025	For the six-month period ended 30 June 2024
01	1. Revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	835,035,591,603	725,912,997,559	1,571,064,062,103	1,353,177,667,042
10	2. Net revenues from sale of goods and rendering of services	22.1	835,035,591,603	725,912,997,559	1,571,064,062,103	1,353,177,667,042
11	3. Cost of goods sold and services rendered	23	(800,383,506,346)	(705,430,521,824)	(1,508,443,730,123)	(1,314,808,668,169)
20	4. Gross profits from sale of goods and rendering of services		34,652,085,257	20,482,475,735	62,620,331,980	38,368,998,873
21	5. Finance income	22.2	2,667,471,476	1,936,331,415	4,714,583,006	2,694,541,528
22	6. Finance expenses	24	(738,740,354)	(604,187,956)	(1,321,297,133)	(770,571,594)
23	- *In which: Interest expense*		*(738,740,354)*	*(657,072,756)*	*(1,321,297,133)*	*(744,129,194)*
26	7. General and administrative expenses	25	(6,273,833,850)	(6,877,622,007)	(12,138,459,635)	(12,277,178,279)
30	8. Operating profit/(loss)		30,306,982,529	14,936,997,187	53,875,158,218	28,015,790,528
31	9. Other income	26	88,594,063	87,579	89,499,294	199,420,523
32	10. Other expenses	26	(6,000,000)	(12,869)	(6,000,000)	(13,188,303)
40	11. Other profit (loss)	26	82,594,063	74,710	83,499,294	186,232,220
50	12. Accounting profit before tax		30,389,576,592	14,937,071,897	53,958,657,512	28,202,022,748
51	13. Current corporate income tax expense	28.1	(6,157,752,593)	(3,248,547,408)	(10,948,533,424)	(5,971,918,656)
60	14. Net profit after tax		24,231,823,999	11,688,524,489	43,010,124,088	22,230,104,092
70	15. Basic earnings per share	21.5	2,947	1,432	5,231	2,723
71	16. Diluted earnings per share	21.5	2,947	1,432	5,231	2,723

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

Tran Thi Nga	Nguyen Manh Toai	Nguyen Hoang Cong
Preparer	Chief Accountant	Director

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2025

INTERIM CASH FLOW STATEMENT
Quarter II 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
	I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES			
01	**Accounting profit before tax**		**53,958,657,512**	**28,202,022,748**
	Adjustments for:			
02	Depreciation and amortisation	11, 12	17,781,688,083	14,002,295,375
03	Provisions		76,511,929	1,001,195,869
05	Gains from investing activities	22.2	(4,714,583,006)	(2,694,541,528)
06	Interest expense	24	1,321,297,133	744,129,194
08	**Operating profit before changes in working capital**		**68,423,571,651**	**41,255,101,658**
09	Increase in receivables		(6,064,554,643)	(1,746,731,128)
10	Decrease in inventories		5,059,224,637	2,989,678,383
11	Increase in payables		(5,365,222,920)	(2,141,081,385)
12	Increase in prepaid expenses		(468,799,059)	(2,699,616,213)
14	Interest paid		(1,304,913,768)	(672,536,474)
15	Corporate income tax paid	17	(4,593,713,543)	(6,763,674,500)
17	Other cash outflows for operating activities		(649,528,000)	(686,463,000)
20	**Net cash flows from (used in) operating activities**		**55,036,064,355**	**29,534,677,341**
	II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES			
21	Purchases and construction of fixed assets		(3,908,104,608)	(46,888,506,408)
22	Proceeds from disposal of fixed assets		-	-
23	Payments for term deposit	5	(110,000,000,000)	(165,000,000,000)
24	Collections from term deposit		-	25,000,000,000
27	Interest and dividend received		3,660,204,095	2,956,527,829
30	**Net cash flows from investing activities**		**(110,247,900,513)**	**(183,931,978,579)**

INTERIM CASH FLOW STATEMENT (continued)
Quarter II 2025

VND

Code	*ITEMS*	*Notes*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
	III. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES			
31	Proceeds from share issuance and capital contributions from owners		3,080,000,000	-
33	Proceeds from borrowing	20	1,486,500,000,000	804,881,589,276
34	Repayment of borrowings	20	(1,497,172,000,000)	(742,387,549,778)
36	Dividends paid to shareholders		-	-
40	**Net cash flows (used in) from financing activities**		**(7,592,000,000)**	**62,494,039,498**
50	**Net increase in cash and cash equivalents**		**(62,803,836,158)**	**(91,903,261,740)**
60	**Cash and cash equivalents at beginning of the period**		**190,389,660,907**	**97,437,193,839**
70	**Cash and cash equivalents at end of the period**	**4**	**127,585,824,749**	**5,533,932,099**

Tran Thi Nga	Nguyen Manh Toai	Nguyen Hoang Cong
Preparer	Chief Accountant	Director

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2025

1. CORPORATE INFORMATION

Idico Urban and House Development Investment Joint-Stock Company (UDICO) ("the Company") was equitized from the Urban and Housing Development Investment Corporation in accordance with the Decision No. 2028/QD-BXD dated 21 December 2004 issued by the Minister of Construction. The Company operates under Business Registration Certificate No. 3600486108 issued by the Department of Planning and Investment of Dong Nai Province on 16 February 2005 and as amended.

As at 13 June 2025, pursuant to the 10th amendment of the Enterprise Registration Certificate, the Company's charter capital is VND 83,080,000,000 (*in words: Eighty-three billion and eighty million Vietnamese dong*). The charter capital is divided into 8,308,000 ordinary shares, with a par value of VND 10,000 per share.

The Company's shares are listed on Ho Chi Minh Stock Exchange ("HOSE") under the trading code of UIC in accordance with the Decision No. 154/QD-SGDCK issued HOSE on 31 October 2007.

The current principal activities of the Company are to trade electricity in industrial zones, invest real estate and engage in civil and industrial construction.

The Company's registered head office is located at Road No. 4, Nhon Trach 1 industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and two (2) affiliated units including UDICO Power Enterprise in Nhon Trach 1 Industrial Zone, Nhon Trach Commune, Dong Nai Province, Vietnam and Business location at D6 Street, Huu Thanh Industrial Park, Duc Hoa Commune, Long An Province, Vietnam.

The normal course of the Company's operating cycle is 12 months.

The number of the Company's employees as at 30 June 2025 was 93 (31 December 2024: 99).

2. BASIS OF PREPARATION

2.1 *Accounting standards and system*

The interim financial statements of the Company expressed in Vietnam dong ("VND"), are prepared in accordance with Vietnamese Enterprise Accounting System and Vietnamese Accounting Standard No. 27 - Interim Financial Reporting and other Vietnamese Accounting Standards issued by the Ministry of Finance as per:

- Decision No. 149/2001/QD-BTC dated 31 December 2001 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 1);
- Decision No. 165/2002/QD-BTC dated 31 December 2002 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 2);
- Decision No. 234/2003/QD-BTC dated 30 December 2003 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 3);
- Decision No. 12/2005/QD-BTC dated 15 February 2005 on the Issuance and Promulgation of Six Vietnamese Accounting Standards (Series 4); and
- Decision No. 100/2005/QD-BTC dated 28 December 2005 on the Issuance and Promulgation of Four Vietnamese Accounting Standards (Series 5).

Accordingly, the accompanying interim financial statements, including their utilisation are not designed for those who are not informed about Vietnam's accounting principles, procedures and practices and furthermore are not intended to present the financial position and results of operations and cash flows of the Company in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries other than Vietnam.

2.2 *Applied accounting documentation system*

The Company's applied accounting documentation system is the General Journal system.

2.3 *Fiscal year*

The Company's fiscal year applicable for the preparation of its financial statements starts on 1 January and ends on 31 December.

2. BASIS OF PREPARATION (continued)

2.4 *Accounting currency*

The interim financial statements are prepared in VND which is also the Company's accounting currency.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

3.1 *Cash and cash equivalents*

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, cash in banks and short-term, highly liquid investments with an original maturity of less than three (3) months that are readily convertible into known amounts of cash and that are subject to an insignificant risk of change in value.

3.2 *Inventories*

Inventory properties in progress

Property acquired or being constructed for sale in the ordinary course of business, rather than to be held for rental or capital appreciation, is held as inventory property and is measured at the lower of cost and net realisable value.

Cost of inventory property comprise direct cost incurred on the property and overheads allocated to that property, specifically as follows:

- Freehold and leasehold rights for land;
- Amounts paid to contractors for construction; and
- Borrowing costs, planning and design costs, costs of site preparation, professional fees for legal services, property transfer taxes, construction overheads and other related costs

Net realizable value is the estimated selling price in the ordinary course of the business, based on market price discounted for the time value of money if significant at the interim balance sheet date, and less cost to complete and the estimated selling price.

The cost of the inventory property sold recognized in the interim income statement based on specific identification method.

Other inventories

Inventories are measured at their historical costs. The cost of inventories comprises costs of purchase, costs of conversion (including raw materials, direct labor cost, other directly related cost, manufacturing general overheads allocated based on the normal operating capacity) incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

In case the net realizable value is lower than the original price, it must be calculated according to the net realizable value.

Net realisable value ("NRV") represents the estimated selling price in the ordinary course of business less the estimated costs to complete and the estimated costs necessary to make the sale.

The perpetual method is used to record inventories, which are valued as follows:

Raw materials, tools and spare parts	- cost of purchase on a weighted average basis.
Construction work-in process	- cost of direct materials and labour plus attributable construction overheads on a weighted average basis.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.2 *Inventories (continued)*

Provision for obsolete inventories

An inventory provision is made for the estimated loss arising due to the impairment of value (through diminution, damage, obsolescence, etc.) of raw materials, finished goods, and other inventories owned by the Company, based on appropriate evidence of impairment available at the balance sheet date.

Increases or decreases to the provision balance are recorded into the cost of goods sold account in the interim income statement. When inventories are expired, obsolescence, damage or become useless, the difference between the provision previously made and the historical cost of inventories are included in the interim income statement.

3.3 *Receivables*

Receivables are presented in the interim balance sheet at the carrying amounts due from customers and other debtors, after provision for doubtful receivables.

The provision for doubtful receivables represents amounts of outstanding receivables at the interim balance sheet date which are doubtful of being recovered. Increases or decreases to the provision balance are recorded as general and administrative expense in the interim income statement. When bad debts are determined as unrecoverable and accountant writtes off those bad debts, the differences between the provision for doubtful receivables previously made and historical cost of receivables are included in the interim income statement.

3.4 *Tangible fixed assets*

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of a tangible fixed asset comprises its purchase price and any directly attributable costs of bringing the tangible fixed asset to working condition for its intended use.

Expenditures for additions, improvements and renewals are added to the carrying amount of the assets and expenditures for maintenance and repairs are charged to the interim income statement as incurred.

When tangible fixed assets are sold or retired, any gain or loss resulting from their disposal (the difference between the net disposal proceeds and the carrying amount) is included in the interim income statement.

3.5 *Leased assets*

The determination of whether an arrangement is, or contains a lease is based on the substance of the arrangement at inception date and requires an assessment of whether the fulfilment of the arrangement is dependent on the use of a specific asset and the arrangement conveys a right to use the asset.

A lease is classified as a finance lease whenever the terms of the lease transfer substantially all the risks and rewards of ownership of the asset to the lessee. All other leases are classified as operating leases.

Where the Company is the lessee

Rentals under operating leases are charged to the interim income statement on a straight-line basis over the lease term.

Where the Company is the lessor

Assets subject to operating leases are included as the Company's investment properties in the interim balance sheet. Initial direct costs incurred in negotiating an operating lease are recognised in the interim income statement as incurred.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.5 *Leased assets (continued)*

Lease income is recognised in the interim income statement on a straight-line basis over the lease term.

3.6 *Investment properties*

Investment properties are stated at cost including transaction costs less accumulated amortisation. Investment properties held for capital appreciation are not depreciated but subject to impairment review.

Subsequent expenditure relating to an investment property that has already been recognised is added to the net book value of the investment property when it is probable that future economic benefits, in excess of the originally assessed standard of performance of the existing investment property, will flow to the Company.

Depreciation and amortisation of investment properties are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 years

Investment properties are derecognised when either they have been disposed of or when the investment properties are permanently withdrawn from use and no future economic benefit is expected from its disposal. The difference between the net disposal proceeds and the carrying amount of the assets is recognised in the interim income statement in the period of retirement or disposal.

Transfers are made to investment properties when, and only when, there is a change in use, evidenced by ending of owner-occupation, commencement of an operating lease to another party or ending of construction or development. Transfers are made from investment properties when, and only when, there is change in use, evidenced by commencement of owner-occupation or commencement of development with a view to sale. The transfer from investment property to owner-occupied property or inventories does not change the cost or the carrying value of the property for subsequent accounting at the date of change in use.

3.7 *Depreciation*

Depreciation of tangible fixed assets are calculated on a straight-line basis over the estimated useful life of each asset as follows:

Buildings and structures	10 - 20 years
Machinery and equipment	3 - 10 years
Means of transportation	6 years
Office equipment	3 - 5 years

3.8 *Construction in progress*

Construction in progress represents the costs of acquiring new assets that have not yet been fully installed or the costs of construction that have not yet been fully completed as at the interim balance sheet date. Construction in progress is stated at cost, which includes all necessary costs to construct, repair, renovate, expand, or re-equip the projects with technologies, such as construction costs, tools and equipment costs, project management costs, construction consulting costs, and borrowing costs that are eligible for capitalization.

Construction in progress will be transferred to the appropriate fixed asset account when these assets are fully installed or the construction project is fully completed, and depreciation of these assets will commence when they are ready for their intended use.

Construction costs are recognized as expenses when such costs do not meet the conditions to be recognized as fixed assets.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (continued)

3.9 *Borrowing costs*

Borrowing costs consist of interest and other costs that the Company incurs in connection with the borrowing of funds. Borrowing costs are recorded as expense during the period in which they are incurred, except to the extent borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of an asset that necessarily take a substantial period to get ready for its intended use or sale are capitalised as part of the cost of the respective asset.

3.10 *Prepaid expenses*

Prepaid expenses are reported as short-term or long-term prepaid expenses on the interim balance sheet and amortised over the period for which the amounts are paid or the period in which economic benefits are generated in relation to these expenses.

3.11 *Investments*

Investments in other entities

Investments in other entities are stated at their acquisition costs.

Held-to-maturity investments

Held-to-maturity investments are stated at their acquisition costs. After initial recognition, held-to-maturity investments are measured at recoverable amount. Any impairment loss incurred is recognized as finance expenses in the interim income statement and is deducted directly from the investment value.

Provision for diminution in value of investments

Provision for diminution in value of the investment is made when there are reliable evidence of the diminution in value of those investments at the balance sheet date. Increases or decreases to the provision balance are recorded as finance expense in the interim income statement.

3.12 *Payables and accruals*

Payables and accruals are recognised for amounts to be paid in the future for goods and services received, whether or not billed to the Company.

3.13 *Share capital*

Ordinary shares

Ordinary shares are recognised at issuance price less incremental costs directly attributable to the issue of shares, net of tax effects. Such costs are recognised as a deduction from share premium.

Share premium

Share premium is the difference between the par value and the issuance price of the shares, minus the actual expenses incurred for the issuance of the shares.

3.14 *Appropriation of net profit*

Net profit after tax is available for appropriation to shareholders after approval in the Annual General Meeting, and after making appropriation to reserve a fund in accordance with the Company's Charter and Vietnam's regulatory requirements.

The Company maintains the following reserve funds which are appropriated from the Company's net profit as proposed by the Board of Directors and subject to approved by shareholders at the Annual General Meeting.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.14 *Appropriation of net profit (countinued)*

Bonus and welfare fund

This fund is set aside for the purpose of pecuniary rewarding and encouraging, common benefits and improvement of the employees' benefits, and presented as a liability on the interim balance sheet.

Dividends

Dividends proposed by the Company's Board of Directors are classified as an allocation of undistributed earnings within the equity section of the interim balance sheet, until they have been approved by the Company's shareholders at the Annual General Meeting and completed with all the legal procedures. When these dividends have been approved by the shareholders and declared, they are recognized as a liability in the interim balance sheet.

3.15 *Revenue recognition*

Revenue is recognised to the extent that it is probable that the economic benefits will flow to the Company and the revenue can be reliably measured. Revenue is measured at the fair value of the consideration received or receivable, excluding trade discount, rebate and sales return. The following specific recognition criteria must also be met before revenue is recognised:

Sale of goods

Revenue is recognised when the significant risks and rewards of ownership of the goods have passed to the buyer, usually upon the delivery of the goods.

Sale of electricity

Revenue is recognized based on the actual quantity of electricity transmitted to customers at the electricity prices approved by the relevant authorities.

Rendering of services

Revenue is recognised upon completion of the services rendered.

Construction contracts

For the construction contracts specifying that the contractor will receive payments according to the completed work, where the outcome of a construction contract can be determined reliably and accepted by the customers, revenue and costs are recognised by reference to the stage of completion of the contract activity at the balance sheet date which is accepted by the customers.

Variations in contract work, claims and incentive payments are included to the extent that they have been agreed with the customer.

Where the outcome of a construction contract cannot be estimated reliably, contract revenue is recognised to the extent of contract costs incurred that it is probable will be recoverable. Contract costs are recognised as expenses in the period in which they are incurred.

Rental income

Rental income arising from operating leases is accounted for on a straight-line basis over the terms of the lease.

Interest income

Interest is recognized on an accrual basis based on the time and actual interest rate for each period.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.16 Taxation

Current income tax

Current income tax assets and liabilities for the current and prior periods are measured at the amount expected to be recovered from or paid to the taxation authorities. The tax rates and tax laws used to compute the amount are those that are enacted as at the interim balance sheet date.

Current income tax is charged or credited to the interim income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the current income tax is also dealt with in equity.

Current income tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to offset current tax assets against current tax liabilities and when the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

Deferred tax

Deferred tax is provided using the liability method on temporary differences at the interim balance sheet date between the tax base of assets and liabilities and their carrying amount for financial reporting purposes.

Deferred tax liabilities are recognised for all taxable temporary differences, except where the deferred tax liability arises from the initial recognition of an asset or liability in a transaction which at the time of the related transaction affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

Deferred tax assets are recognised for all deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses, to the extent that it is probable that taxable profit will be available against which deductible temporary differences, carried forward unused tax credit and unused tax losses can be utilised, except where the deferred tax asset in respect of deductible temporary difference which arises from the initial recognition of an asset or liability which at the time of the related transaction, affects neither the accounting profit nor taxable profit or loss.

The carrying amount of deferred tax assets is reviewed at each interim balance sheet date and reduced to the extent that it is no longer probable that sufficient taxable profit will be available to allow all or part of the deferred tax asset to be utilised. Previously unrecognised deferred tax assets are re-assessed at each interim balance sheet date and are recognised to the extent that it has become probable that future taxable profit will allow the deferred tax assets to be recovered.

Deferred tax assets and liabilities are measured at the tax rates that are expected to apply in the period when the asset is realised, or the liability is settled based on tax rates and tax laws that have been enacted at the interim balance sheet date.

Deferred tax is charged or credited to the interim income statement, except when it relates to items recognised directly to equity, in which case the deferred tax is also dealt with in the equity account.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right for the Company to off-set current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same taxation authority on either the same taxable entity; or when the Company intends either settle current tax liabilities and assets on a net basis or to realise the assets and settle the liabilities simultaneously, in each future period in which significant amounts of deferred tax liabilities or assets are expected to be settled or recovered.

3.17 Earnings per share

Basic earnings per share amounts are calculated by dividing net profit after tax for the period attributable to ordinary shareholders of the Company (after adjusting for the bonus and welfare fund) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period.

3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES (countinued)

3.17 *Earnings per share (countinued)*

Diluted earnings per share amounts are calculated by dividing the net profit after tax attributable to ordinary equity holders of the Company (after adjusting for interest on the convertible preference shares) by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the period plus the weighted average number of ordinary shares that would be issued on conversion of all the dilutive potential ordinary shares into ordinary shares.

3.18 *Segment information*

A segment is a component determined separately by the Company which is engaged in providing products or related services (business segment) or providing products or services in a particular economic environment (geographical segment), that is subject to risks and returns that are different from those of other segments.

Company's business segment is derived mainly from electricity trading in industrial zones, civil and industrial construction, and real estate business.

3.19 *Related parties*

Parties are considered to be related parties of the Company if one party has the ability to, directly or indirectly, control the other party or exercise significant influence over the other party in making financial and operating decisions, or when the Company and other party are under common control or under common significant influence. Related parties can be enterprises or individuals, including close members of their families.

4. CASH AND CASH EQUIVALENTS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Cash on hand	2,928,109,934	691,559,834
Cash in banks	19,657,714,815	18,293,367,502
Cash equivalents *(*)*	105,000,000,000	171,404,733,571
TOTAL	**127,585,824,749**	**190,389,660,907**

(*) The ending balance represents bank deposits at the commercial banks with original term of maturity of not more than three (3) months and earn interest rate at the applicable rates.

5. HELD-TO-MATURITY INVESTMENTS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Fixed-term deposit *(**)*	110,000,000,000	-
TOTAL	**110,000,000,000**	-

(**) The ending balance represents bank deposits with original term of maturity of over three (3) months to twelve (12) months at Banks and earn interest rate at the applicable rates.

6. SHORT-TERM TRADE RECEIVABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Receivables from other parties	125,427,438,364	119,914,913,227
- Renze Textile Joint Stock Company	*16,911,708,732*	*18,102,812,370*
- Hualon Corporation Vietnam	*13,192,588,634*	*9,542,704,971*
- Others	*95,323,140,998*	*92,269,395,886*
Receivables from related parties *(Note 29)*	6,235,944,631	4,576,004,653
TOTAL	**131,663,382,995**	**124,490,917,880**
Provisions for doubtful short-term trade receivables	(5,754,878,253)	(5,678,366,324)
NET	**125,908,504,742**	**118,812,551,556**

Detail of movements of provision for doubtful short-term trade receivables is as follows:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning balance	(5,678,366,324)	(3,232,600,896)
Provision made during the period	(76,511,929)	-
Ending balance	**(5,754,878,253)**	**(3,232,600,896)**

7. SHORT-TERM ADVANCES TO SUPPLIERS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Dong Nai M&E - Electricity Joint Stock Company	3,998,044,924	8,406,454,979
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935
Others	5,650,940,457	3,048,439,737
TOTAL	**11,033,833,316**	**12,839,742,651**
Provision for doubtful short-term advance to suppliers	(1,817,338,735)	(1,817,338,735)
NET	**9,216,494,581**	**11,022,403,916**

Detail of movements of provision for doubtful short-term advances to suppliers is as follows:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning balance	(1,817,338,735)	(36,870,000)
Provision made during the period	-	-
Ending balance	**(1,817,338,735)**	**(36,870,000)**

8. OTHER SHORT-TERM RECEIVABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Advances to employees	2,098,474,000	1,267,374,000
Others	1,509,433,937	443,527,389
TOTAL	**3,607,907,937**	**1,710,901,389**
Provisions for doubtful other short-term receivables	-	-
NET	**3,607,907,937**	**1,710,901,389**
In which:		
Other receivables from other parties	*3,595,627,581*	*1,710,901,389*
Other receivables from related parties (Note 29)	*12,280,356*	-

Detail of movements of provision for doubtful other short-term receivables is as follows:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Beginning balance	-	-
Provision made during the period	-	(974,753,469)
Ending balance	-	**(974,753,469)**

9. BAD DEBTS

VND

	30 June 2025			*31 December 2024*		
	Cost	*Provision*	*Recoverable amount*	*Cost*	*Provision*	*Recoverable amount*
Overdue from 1 years to less than 2 years						
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	20,019,449	10,009,724	*10,009,725*	402,579,146	201,289,583	*201,289,563*
Overdue from 2 years to less than 3 years						
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	695,408,884	486,786,219	*208,622,665*	312,849,187	218,994,431	*93,854,756*
Overdue from 3 years						
Bien Hoa - Vung Tau Expressway Development Joint Stock Company	6,241,657,104	2,941,402,434	*3,300,254,670*	6,241,657,104	2,941,402,434	3,300,254,670
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	2,025,481,414	2,025,481,414	-	2,025,481,414	2,025,481,414	-
Tien Dat VN Joint Stock Company	1,384,847,935	1,384,847,935	-	1,384,847,935	1,384,847,935	-
Nam Bao Long Joint Stock Company	395,620,800	395,620,800	-	395,620,800	395,620,800	-
Others	328,068,462	328,068,462	-	328,068,462	328,068,462	-
TOTAL	**11,091,104,048**	**7,572,216,988**	**3,518,887,060**	**11,091,104,048**	**7,495,705,059**	**3,595,398,989**

10. INVENTORIES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Inventory properties *(*)*	76,751,997,498	76,620,326,196
Raw materials	7,713,305,558	9,817,632,853
Construction in progress	9,724,417,348	12,777,985,992
Tool and supplies	39,000,000	72,000,000
TOTAL	**94,228,720,404**	**99,287,945,041**

(*) Detail of movements of provision for obsolete inventories:

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Hoa An Project (i)	76,751,997,498	76,620,326,196
TOTAL	**76,751,997,498**	**76,620,326,196**

(i) This includes freehold and leasehold rights for land, land compensation costs and other construction costs.

11. TANGIBLE FIXED ASSETS

VND

	Buildings and structures	*Machinery and equipment*	*Means of transportation*	*Office equipment*	*Total*
Cost:					
As at 31 December 2024	237,366,761,374	249,227,027,327	8,937,513,197	1,748,141,500	497,279,443,398
New purchase	-	297,400,000	-	-	297,400,000
Transfer from construction in progress	10,685,760,897	338,452,100	-	-	11,024,212,997
Disposal of fixed asset	-	-	-	-	-
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 June 2025	248,052,522,271	249,862,879,427	8,937,513,197	1,748,141,500	508,601,056,395
In which:					
Fully depreciated	*21,526,244,274*	*87,598,208,869*	*5,319,487,608*	*1,239,746,500*	*115,683,687,251*
Accumulated depreciation:					
As at 31 December 2024	(105,124,507,016)	(140,643,502,587)	(5,746,950,004)	(1,311,723,568)	(252,826,683,175)
Depreciation for the period	(8,381,087,541)	(8,574,836,868)	(301,502,130)	(84,732,498)	(17,342,159,037)
Disposal of fixed asset	-	-	-	-	-
Other reductions	-	-	-	-	-
As at 30 June 2025	(113,505,594,557)	(149,,218,339,455)	(6,048,452,134)	(1,396,456,066)	(270,168,842,212)
Net carrying amount:					
As at 31 December 2024	132,242,254,358	108,583,524,740	3,190,563,193	436,417,932	244,452,760,223
As at 30 June 2025	134,546,927,714	100,644,539,972	2,889,061,063	351,685,434	238,432,214,183
In which:					
Pledged/mortgaged as loan security (Note 20)	*29,715,340,334*	*41,091,908,147*	-	-	*70,807,248,481*

12. INVESTMENT PROPERTIES

	VND *Building and structures*
Cost:	
As at 31 December 2024 and as at 30 June 2025	16,046,366,973
Accumulated amortisation:	
As at 31 December 2024	(13,631,399,032)
Depreciation for the period	(439,529,046)
As at 30 June 2025	(14,070,928,078)
Net carrying amount:	
As at 31 December 2024	2,414,967,941
As at 30 June 2025	1,975,438,895

The fair value of the investment properties had not yet been formally assessed and determined as at 30 June 2025. However, given the present occupancy of these properties and the market value, it is management's assessment that these properties' fair values are higher than their carrying values at the balance sheet date.

Additional disclosure

The rental income and operating expenses relating to investment properties is presented as below:

		VND
	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Rental income from investment properties	1,567,767,774	1,552,001,834
Direct operating expenses of investment properties that generated rental income during the period	1,147,487,413	1,110,959,835

13. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS

13.1 Long-term work in process

		VND
	30 June 2025	*31 December 2024*
Hiep Phuoc project	24,512,320,294	24,512,320,294

13. LONG-TERM ASSETS IN PROGRESS (continued)

13.2 Long-term construction in process

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
22kV Distribution Grid System (Phase 1) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	3,141,897,185	9,632,352,054
22kV Distribution Grid System (Phase 2) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	4,172,785,434	7,836,577,362
22kV Distribution Grid System (Phase 3A) - 110/22kV Substation at Huu Thanh Industrial Zone	12,765,943,743	-
22kV Power Line Supplying Electricity to MTK Huu Thanh Joint Stock Company - 22kV Distribution Grid System at Huu Thanh Industrial Park (Phase 3)	1,586,193,009	1,586,193,009
Transformer substation 3P_3x50kVA-22/0.4kV and low voltage power line for UDICO Company office	-	132,588,000
SCADA Center (OCC) at UDICO Company Office	203,610,000	
TOTAL	**21,870,429,371**	**19,187,710,425**

14. PREPAID EXPENSES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Short-term	**2,367,318,470**	**1,256,059,383**
Tool and supplies	500,587,743	401,427,754
Infrastructure usage fee and land lease	367,189,897	-
Others	1,499,540,830	854,631,629
Long-term	**914,844,282**	**1,557,304,310**
Others	914,844,282	1,557,304,310
TOTAL	**3,282,162,752**	**2,813,363,693**

15. INVESTMENT IN OTHER ENTITIES

The Company has invested in other units as follows:

Entity name	*Percentage of ownership of the Company*	*30 June 2025*			*31 December 2024*		
	%	*Cost* *VND*	*Provision* *VND*	*Fair value* *VND*	*Cost* *VND*	*Provision* *VND*	*Fair value* *VND*
IDICO Machine Installation Construction Investment Joint-Stock Company	4.81	2,644,242,965	-	2,644,242,965	2,644,242,965	-	2,644,242,965

16. SHORT-TERM TRADE PAYABLES AND ADVANCES FROM CUSTOMERS

16.1 *Short-term trade payables*

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Trade payables to suppliers	108,396,640,819	106,676,723,844
- *Dong Nai Electricity Company Limited*	*79,662,795,475*	*85,635,347,484*
- Dong Nai M&E - Electricity Joint Stock Company	*14,371,056,765*	*6,288,881,001*
- *Others*	*14,362,788,579*	*14,752,495,359*
Trade payables to related parties *(Note 29)*	21,015,165	-
TOTAL	**108,417,655,984**	**106,676,723,844**

16.1 *Short-term advances from customers*

	30 June 2025	*31 December 2024*
Advances from customers	8,153,983,559	6,632,475,782
- *Coteccons Construction Joint Stock Company.*	*1,384,393,077*	-
- *Others*	*6,769,590,482*	*6,632,475,782*
Advances from related parties *(Note 29)*	905,319,489	1,132,091,954
TOTAL	**9,059,303,048**	**7,764,567,736**

17. STATUTORY OBLIGATIONS

VND

	31 December 2024	*Increase in period*	*Decrease in period*	*30 June 2025*
Receivables				
Value-added tax deductible	728,488,969	119,664,357,265	(119,990,561,770)	402,284,464
Value Tax increase in current account	120,500,000	-	(120,500,000)	-
Personal income tax	198,810,174	302,075,731	-	500,885,905
TOTAL	**1,047,799,143**	**119,966,432,996**	**(120,111,061,770)**	**903,170,369**
Payables				
Corporate income tax	4,593,713,543	10,948,533,424	(4,593,713,543)	10,948,533,424
Personal income tax	-	1,039,432,507	(1,039,432,507)	-
Value-added tax	-	122,188,996,784	(122,188,996,784)	-
Others	-	136,188,035	(136,188,035)	-
TOTAL	**4,593,713,543**	**134,313,150,750**	**(127,958,330,869)**	**10,948,533,424**

18. SHORT-TERM ACCRUED EXPENSES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Costs for maintenance and periodic testing	1,200,000,000	-
Interest expense	81,700,077	65,316,712
TOTAL	**1,281,700,077**	**65,316,712**

19. OTHER SHORT-TERM PAYABLES

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Deposits received	2,514,600,000	954,000,000
Deposit for renting an apartment	736,421,175	688,121,175
Dividend, profit payable	321,443,040	321,443,040
Trade union fee	223,867,500	32,231,000
Others	260,264,140	263,253,055
TOTAL	**4,056,595,855**	**2,259,048,270**

20. LOAN

VND

	31 December 2024	*Drawdown*	*Repayment*	*30 June 2025*
Short-term loans from banks	129,020,000,000	1,486,500,000,000	(1,497,172,000,000)	118,348,000,000
Total	**129,020,000,000**	**1,486,500,000,000**	**(1,497,172,000,000)**	**118,348,000,000**

Details of the short-term loans from a bank to add into finance the Company's working capital are as follows:

Bank	*30 June 2025*	*Principal repayment term*	*Interest rate*	*Description of collateral*
	VND		*(%/year)*	
Joint Stock Commercial Bank for Investment and Development of Vietnam - Dong Dong Nai Branch	118,348,000,000	From 14 July 2025 to 25 July 2025	3.6	Medium voltage power lines and substations
TOTAL	**118,348,000,000**			

21. OWNERS' EQUITY

21.1 *Increase and decrease in owners' equity*

VND

	Share capital	*Share premium*	*Investment and development fund*	*Undistributed earnings*	*Total*
For the six-month period ended31 December 2024					
As at 31 December 2023	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	169,169,924,271	406,962,686,511
Net profit for the period	-	-	-	57,426,599,196	57,426,599,196
Reward and welfare funds	-	-	-	(973,087,343)	(973,087,343)
As at 31 December 2024	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	225,623,436,124	463,416,198,364
For the six-month period ended30 June 2025					
As at 31 December 2024	80,000,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	225,623,436,124	463,416,198,364
Issuance of common stock *(*)*	3,080,000,000	-	-	-	3,080,000,000
Net profit for the period	-	-	-	43,010,124,088	43,010,124,088
Reward and welfare funds *(**)*	-	-	-	(1,148,531,984)	(1,148,531,984)
As at 30 June 2025	83,080,000,000	16,200,000,000	141,592,762,240	267,485,028,228	508,357,790,468

(*) According to the Resolution of the Extraordinary General Meeting of Shareholders No. 02/NQ-DHDCD dated 27 November, 2024, the Board of Directors' Resolution No. 03/NQ-HDQT dated 21 January 2025, and the Board of Directors' Resolution No. 06/NQ-HDQT dated 25 March 2025, regarding the implementation of the share issuance plan and in accordance with relevant laws and regulations, the Company issued an additional 308,000 shares to employees under the Employee Stock Ownership Plan (ESOP), at a par value of VND 10,000 per share. All newly issued shares have been fully registered and paid in accordance with legal requirements.

Accordingly, the Company's registered charter capital increased from VND 80,000,000,000 to VND 83,080,000,000, as approved by the Department of Finance of Dong Nai Province through the issuance of the 10th Enterprise Registration Certificate on 13 June 2025. On 24 June 2025, the Company completed the additional listing of 308,000 shares.

(**) According to the Resolution of the Annual General Meeting of Shareholders ("AGM") No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025, the Company's shareholders approved the appropriation of the bonus and welfare fund at rate of 2% of the 2024 profit after tax, equivalent to VND 1,148,531,984.

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.2 *Contributed charter capital*

	30 June 2025		*31 December 2024*	
	Ordinary shares	*Percentage of ownership*	*Ordinary shares*	*Percentage of ownership*
	(Shares)	*(%)*	*(Shares)*	*(%)*
IDICO Corporation - Joint Stock Company	5,354,390	64.45	5,354,390	66.93
Other Shareholders	2,953,610	35.55	2,645,610	33.07
TỔNG CỘNG	**8,308,000**	**100**	**8,000,000**	**100**

21.3 *Capital transactions with shareholders*

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Contributed capital		
Beginning balance	80,000,000,000	-
Movements during the period	3,080,000,000	-
Ending balance	**83,080,000,000**	**80,000,000,000**

21.4 *Share capital*

	Number of shares	
	30 June 2025	*31 December 2024*
Shares authorised to be issued	8,308,000	8,000,000
Issued and fully paid shares		
Ordinary shares	8,000,000	8,000,000
Newly issued shares		
Ordinary shares	308,000	-
Shares in circulation		
Ordinary shares	8,308,000	8,000,000

The par value of the Company's shares is VND 10,000 per share. The holders of the ordinary shares are entitled to receive dividends as and when declared by the Company. Each ordinary share carries one vote per share without restriction.

21.5 *Weighted average number of ordinary shares outstanding*

	Number of shares	From date	To date	Number of days	Weighted average number of shares
From 01 January 2024 to 30 June 2024					
Beginning and Ending balance	8,000,000	01 January 2024	30 June 2024	366	8,000,000
From 01 January 2025 to 30 June 2025					
Beginning balance	8,000,000	01 January 2025	30 June 2025	181	8,000,000
Additional share issuance *(*)*	308,000	27 May 2025	30 June 2025	34	57,856
Ending balance	**8,308,000**				**8,057,856**

(*) According to Official Letter No. 1949/UBCK-QLCB dated 27 May 2025 issued by the State Securities Commission of Vietnam regarding the approval of the report on the result of the aforementioned share issuance.

21. OWNERS' EQUITY (continued)

21.6 *Earnings per share*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024 (restated)*
Net profit after tax allocated to shareholders owning common shares (VND)	43,010,124,088	22,230,104,092
Distribution to the funds from undistributed earnings *(*)*	(860,202,482)	(574,265,992)
Net profit after tax is allocated to shareholders owning common shares to calculate the above basic interest per share (VND)	42,149,921,606	21,655,838,100
The average number of ordinary shares circulated (shares)	8,057,856	8,000,000
Earnings per share		
Basic earnings per share (VND per share)	*5,231*	*2,707*
Diluted earnings per share (VND per share)	*5,231*	*2,707*

(*) Net profit used to compute earnings per share For the six-month period ended 30 June 2024 as presented in the financial statements for the year 2024 was restated to reflect the actual allocation to funds from 2024 profit after tax, following the Resolution of the Annual General Meeting No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025.

Net profit used to compute earnings per share For the six-month period ended 30 June 2025 was temporarily adjusted for the provisional allocation to the bonus and welfare fund at the rate of 2% of the 2025 profit after tax, following the Resolution of the Annual General Meeting No. 01/NQ-DHDCD dated 22 April 2025.

There have been no other transactions involving ordinary shares or potential ordinary shares between the interim balance sheet date and the date of completion of these financial statements.

22. REVENUES

22.1 *Net revenues from sale of goods and rendering of services*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Sale of electricity business	1,536,987,769,347	1,339,899,869,846
Sale of construction and maintenance	31,309,250,536	10,783,206,745
Sale of rental service	1,567,767,774	1,552,001,834
Others	1,199,274,446	942,588,617
NET REVENUE	**1,571,064,062,103**	**1,353,177,667,042**
In which:		
Sales to others	*1,558,529,907,136*	*1,343,913,583,366*
Sales to related parties (Note 29)	*12,534,154,967*	*9,264,083,676*

22. REVENUES (continued)

22.2 *Finance income*

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Interest income from loans and deposits	4,714,583,006	2,694,541,528
TOTAL	**4,714,583,006**	**2,694,541,528**

23. COSTS OF GOODS SOLD AND SERVICES RENDERED

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Cost of electricity business	1,481,255,129,684	1,304,565,906,697
Cost of construction and maintenance	26,023,093,719	9,105,821,483
Cost of rental service	1,147,487,413	1,110,959,835
Others	18,019,307	25,980,154
TOTAL	**1,508,443,730,123**	**1,314,808,668,169**

24. FINANCE EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Loan interest	1,321,297,133	744,129,194
Provision for diminution in value of investments	-	26,442,400
TOTAL	**1,321,297,133**	**770,571,594**

25. GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Labour costs	9,428,221,032	8,993,978,397
Expenses for external services	667,258,010	582,645,774
Provision for doubbful receivables	76,511,929	974,753,469
Others	1,966,468,664	1,725,800,639
TOTAL	**12,138,459,635**	**12,277,178,279**

26. OTHER INCOME AND EXPENSES

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Other income	**89,499,294**	**199,420,523**
Gain from insurance claims	-	199,266,865
Gain from disposal of fixed asset	-	-
Others	89,499,294	153,658
Other expenses	**(6,000,000)**	**(13,188,303)**
Penalty	(6,000,000)	(13,175,434)
Others	-	(12,869)
NET OTHER PROFIT	**83,499,294**	**186,232,220**

27. PRODUCTION AND OPERATING COSTS

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Cost of commercial electricity	1,445,366,703,023	1,271,909,707,561
Labour costs	20,415,103,058	19,730,925,631
Depreciation and amortisation *(Notes 11, 12)*	17,781,688,083	14,002,295,375
Expenses for external services	16,685,398,712	13,094,873,314
Raw material	14,803,892,684	5,885,286,371
Provision	76,511,929	974,753,469
Others	2,530,994,927	2,318,726,516
TOTAL	**1,517,660,292,416**	**1,327,916,568,237**

28. CORPORATE INCOME TAX

The statutory corporate income tax ("CIT") rate applicable to Idico Urban and House Development Investment Joint-Stock Company is 20% of taxable income

The tax returns filed by the Company are subject to examination by the tax authorities. As the application of tax laws and regulations is susceptible to varying interpretations, the amounts reported in the interim financial statements could be changed at a later date upon final determination by the tax authorities.

28.1 CIT expenses

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Current CIT epxenses	10,948,533,424	5,971,918,656

28. CORPORATE INCOME TAX (continued)

28.1 *CIT expenses* (continued)

Reconciliation between CIT expense and the accounting profit multiplied by CIT rate is presented below:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Accounting profit before tax	**53,958,657,512**	**28,202,022,748**
At CIT rate of 20% applicable for the Company	10,791,731,502	5,640,404,550
Adjustments to increase:		
Non-deductible expenses	156,801,922	331,514,106
Adjusted CIT expenses of previous years into CIT expenses of this year	-	-
CIT expense	**10,948,533,424**	**5,971,918,656**

28.2 *Current corporate income tax*

The current corporate income tax payable is based on taxable income for the current period. The taxable income of the Company for the period differs from the profit as reported in the interim income statement because it also excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods and it further excludes items that are not taxable or deductible. The Company's liability for current corporate income tax is calculated using tax rates that have been enacted by the interim balance sheet date.

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES

List of related parties as at 30 June 2025 is as follows:

Related parties	*Relationship*
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Parent Company
IDICO Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Affiliate
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Affiliate
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Affiliate
IDERGY Joint Stock Company	Affiliate
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint-Stock Company	Other investment
Mr Dang Viet Dung	Chairman
Mr Nguyen Cao Nguyen	Former chairman
Mr Nguyen Hoang Cong	Member of BoD/Director
Mr Tran Minh Quang	Member of BoD
Mr Le Hoang Thinh	Member of BoD/Head of Internal Audit Committee
Mr Nguyen Van Thinh	Member of BoD/Member of Internal Audit Committee
Mr Ngo Dinh Tuan	Deputy Director
Mr Nguyen Manh Toai	Chief Accountant

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Significant transactions with related parties For the six-month period ended 30 June 2025 and 30 June 2024 were as follows:

VND

Related parties	*Transaction*	*For the six-month period ended 30 June 2025*	*For the six-month period ended 30 June 2024*
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Purchase of service	643,198,446	466,937,686
	Sale of electricity	214,769,012	55,741,150
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	7,672,794,907	7,024,203,145
	Purchase of service	14,443,332	-
IDERGY Joint Stock Company	Purchase of service	-	2,280,706,746
	Providing electrical connection services	571,269,146	44,851,459
	Providing construction and maintenance services	1,539,321,000	-
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Providing construction and maintenance services	1,635,152,680	1,135,976,700
	Sale of electricity	598,712,316	418,605,133
	Purchase of goods and services	198,575,497	182,318,428
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	270,348,303	553,914,276
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	31,787,603	30,791,813

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Amounts due to and due from related parties at the interim balance sheet date were as follows:

VND

Related parties	*Transaction*	*30 June 2025*	*31 December 2024*
Short-term trade receivables			
Idico Material Development and Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	2,740,909,747	2,740,909,747
IDICO Industrial Zone Service Company Limited	Sale of electricity	482,874,815	959,904,885
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Sale of electricity	1,349,804,551	250,456,839
IDICO Corporation - Joint Stock Company	Sale of electricity and construction services	-	546,613,606
IDICO Machinery Erection Construction Investment Joint Stock Company	Sale of electricity	151,879,806	73,253,538
IDICO No.10 Investment Construction Joint Stock Company	Sale of electricity	698,856	4,866,038
IDERGY Joint Stock Company	Providing electrical connection services and construction services	1,509,776,856	-
TOTAL		**6,235,944,631**	**4,576,004,653**
Other short-term receivables			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchase of service	12,280,356	-
TOTAL		**12,280,356**	**-**
***Short-term* advance from customers**			
IDERGY Joint Stock Company	Construction services	-	769,660,500
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Construction services	905,319,489	362,431,454
TOTAL		**905,319,489**	**1,132,091,954**
Short-term payables			
IDICO Urban and Industrial Zone Development Company Limited	Purchase of service	21,015,165	-
TOTAL		**21,015,165**	**-**

29. TRANSACTIONS WITH RELATED PARTIES (continued)

Transactions with other related parties

Remuneration to members of the Board of Directors ("BoD"), Audit Committee, Board of Supervisory and Management and are as follow:

VND

	For the six-month period ended 30 June 2025	*For the six-month period ended 30 June 2024*
Income from salary, bonus, allowance and other payments	1,998,204,544	1,649,887,273
TOTAL	**1,998,204,544**	**1,649,887,273**

30. SEGMENT INFORMATION

The Company selects the divisions according to the business area as the main reporting department because the Company's risk and profitability are mainly affected by the differences in the products and services provided by the Company. Geographic divisions are secondary reporting divisions. The Company's business activities are organized and managed according to the nature of the products and services provided by the Company with each division being a strategic business unit that provides different products and serves different markets.

The Company's business is mainly generated from electricity business in industrial parks, civil and industrial construction, real estate business, and operates in a geographical area of Vietnam.

30. SEGMENT INFORMATION (continued)

VND

	Electricity business	*Real estate business*	*Others*	*Total*
For the six-month period ended 30 June 2025				
Segment sales	1,536,987,769,347	1,567,767,774	32,508,524,982	1,571,064,062,103
Segment cost of goods sold and service rendered	(1,481,255,129,684)	(1,147,487,413)	(26,041,113,026)	(1,508,443,730,123)
Segments profit	55,732,639,663	420,280,361	6,467,411,956	62,620,331,980
Unallocated expenses				(12,054,960,341)
Profit before financial revenue, financial costs and income tax				50,565,371,639
Financial revenue				4,714,583,006
Financial costs				(1,321,297,133)
Profit before tax				53,958,657,512
Current corporate income tax				(10,948,533,424)
Net profit for the period				**43,010,124,088**
Other Segment information				
Segment depreciation	16,984,580,775	439,529,046	-	17,424,109,821
Unallocated depreciation	-	-	-	357,578,262
As at 30 June 2025				
Segment assets	*375,969,358,026*	*108,958,815,877*	*27,598,199,287*	*512,526,373,190*
Unallocated assets	-	-	-	*255,274,486,176*
Total assets	**375,969,358,026**	**108,958,815,877**	**27,598,199,287**	**767,800,859,366**
Segment liabilities	*214,769,910,568*	*4,362,904,434*	*16,692,144,030*	*235,824,959,032*
Unallocated liabilities	-	-	-	*23,618,109,866*
Total liabilities	**214,769,910,568**	**4,362,904,434**	**16,692,144,030**	**259,443,068,898**

30. SEGMENT INFORMATION (continued)

VND

	Electricity business	*Real estate business*	*Others*	*Total*
For the six-month period ended 30 June 2024				
Segment sales	1,339,899,869,846	1,552,001,834	11,725,795,362	1,353,177,667,042
Segment cost of goods sold and service rendered	(1,304,565,906,697)	(1,110,959,835)	(9,131,801,637)	(1,314,808,668,169)
Segments profit	35,333,963,149	441,041,999	2,593,993,725	38,368,998,873
Unallocated expenses				(12,090,946,059)
Profit before financial revenue, financial costs and income tax				26,278,052,814
Financial revenue				2,694,541,528
Financial costs				(770,571,594)
Profit before tax				28,202,022,748
Current corporate income tax				(5,971,918,656)
Net profit for the period				**22,230,104,092**
Other Segment information				
Segment depreciation	13,434,992,304	439,529,046	-	13,874,521,350
Unallocated depreciation	-	-	-	127,774,025
As at 31 December 2024				
Segment assets	*380,407,503,844*	*109,191,714,374*	*25,983,525,636*	*515,582,743,854*
Unallocated assets	-	-	-	*206,292,652,743*
Total assets	**380,407,503,844**	**109,191,714,374**	**25,983,525,636**	**721,875,396,597**
Segment liabilities	*224,548,696,234*	*3,800,870,583*	*15,111,724,763*	*243,461,291,580*
Unallocated liabilities	-	-	-	*14,997,906,653*
Total liabilities	**224,548,696,234**	**3,800,870,583**	**15,111,724,763**	**258,459,198,233**

31. OPERATING LEASE COMMITMENT

The company is currently leasing land under an operating lease contract. At the end of the accounting period, the future rents payable under the operating lease contract are presented as follows:

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Less than 1 year	569,676,360	569,676,360
From 1 - 5 years	2,278,705,440	2,278,705,440
Over 5 years	21,302,867,520	21,828,995,760
TOTAL	**24,151,249,320**	**24,677,377,560**

32. OFF-BALANCE SHEET ITEMS

VND

	30 June 2025	*31 December 2024*
Written-off bad debts	3,944,304,715	3,944,304,715

33. EVENTS OCCURRING AFTER THE INTERIM BALANCE SHEET DATE

There is no other matter or circumstance that has arisen since the interim balance date that requires adjustment or disclosure in the interim financial statements of the Company.

Tran Thi Nga	Nguyen Manh Toai	Nguyen Hoang Cong
Preparer	Chief Accountant	Director

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

Dong Nai Province, Vietnam

16 July 2025